

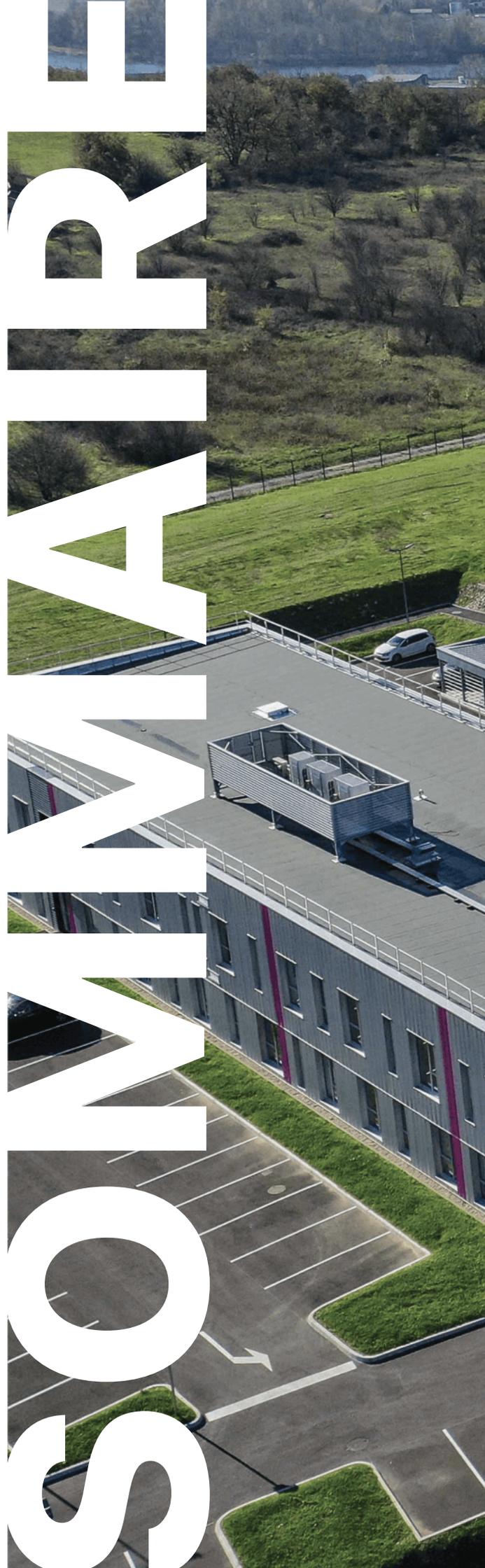
RAPPORT ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE 2023



46/48 Boulevard de l'Yerres, Evry (91)

Organes de Gestion et de Contrôle Exercice 2023	4
Chères associées, Chers associés,	5
Chiffres clés au 31 décembre 2023	6
1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	9
Rapport de conjoncture	10
Rapport immobilier	12
Rapport ISR	14
Rapport administratif et financier	18
Vie sociale	21
2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023	23
État du patrimoine	24
Variation des capitaux propres	25
Hors Bilan	25
Compte de résultat	26
3 ANNEXE AUX COMPTES	27
Règles et méthodes comptables	28
Évènements majeurs de l'exercice	28
Évènements post Clôture	28
État du patrimoine	28
Variation des capitaux propres	32
Compte de résultat	33
4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	35
Évolution par part des résultats financiers	36
Emploi des fonds	36
Évolution du capital	37
Évolution du prix de part et distribution	37
Évolution des conditions de cession ou de retrait	37
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Interpierre France	38
Répartitions sectorielles et géographiques - Interpierre France	39
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Interpierre CBI	40
Répartitions sectorielles et géographiques - Interpierre CBI	40
Cessions 2023	40
Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles - Interpierre France & Interpierre CBI	40
Tableaux transparisés en quote-part de détention - Interpierre France & Interpierre CBI	41
5 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	43
6 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	45
7 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	47
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - exercice clos le 31 décembre 2023	48
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les Conventions Réglementées	50
8 TEXTES DES RÉOLUTIONS	51
Résolutions à titre ordinaire	52
Résolutions à titre extraordinaire	53
9 ANNEXE SFDR	63





ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2023

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Yann PRIGENT

MEMBRES

Abdeljalil AISSA EL BEY

Thierry GARCIA

Bertrand de GELOES d'ELSLOO

Jacques de JUVIGNY

GRUPE STRATEGECO INTERNATIONAL, représentée par
Pascal BENVENISTE

PRIMONIAL DOUBLE IMMO (SCI), représentée par Grégory
FRAPET

SEV INVEST, représentée par Sébastien MONTEILHET -
Vice président

SMR IMMOBILIER, représentée par Salim MOULAY RCHID

Fin de mandat : Assemblée Générale statuant sur les
comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, représentée par
Mathilde Hauswirth

Suppléant : Emmanuel BENOIST

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les
comptes de l'exercice clos le 31/12/2027

■ 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



SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 €

■ 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





CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

En 2023, le prix de part de votre SCPI s'est maintenu, lorsque le taux de distribution (5,51 %) était en hausse pour la quatrième année consécutive. Ces résultats positifs démontrent la solidité de la stratégie d'investissement de la SCPI et la qualité du portefeuille immobilier, qui a fait l'objet d'une sélection rigoureuse à l'acquisition, d'une collecte maîtrisée et d'une gestion opérationnelle efficace.

D'un point de vue économique, 2023 a été marquée par un environnement international instable, aggravé par un resserrement monétaire qui a freiné la croissance économique française. Le marché de l'immobilier d'entreprise n'a pas été épargné, avec une baisse des volumes d'investissement de 61 % par rapport à la moyenne sur cinq ans, avec un total investi s'élevant à 12 Mds€ pour l'année 2023.

Malgré ce contexte, votre SCPI Interpierre France a réalisé des acquisitions opportunes cette année avec l'acquisition d'un ensemble immobilier et la livraison de deux actifs acquis en Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) situés dans les régions Rhône-Alpes et Ile-de-France. Ces opérations ont permis d'ajouter 11 600 m² de surface au patrimoine et d'augmenter le loyer annuel total de 1900 K€.

L'activité locative a également été soutenue, avec la signature de nouveaux baux et de renouvellements pour un montant total de 2 500 K€. Les libérations se sont quant à elles élevées à un total de 250 K€. Cette performance a permis à la SCPI d'atteindre un Taux d'Occupation Financier (TOF) proche de 94 % au 31 décembre 2023, en augmentation de +2 % par rapport à 2022.

Parallèlement, les équipes de PAREF Gestion ont poursuivi activement la rénovation du patrimoine existant, en ligne avec la stratégie ISR du fonds. Cela a permis, in fine, d'attirer des locataires de premier plan et de signer des baux longs termes. En 2023, un programme de remise en état et d'amélioration énergétique a été finalisé sur l'actif de Mérignac, représentant plus de 2 000 m² de bureaux. Cette rénovation a permis d'accueillir un établissement privé d'enseignement supérieur comme locataire, avec la signature d'un bail de 9 ans ferme. Le loyer annuel additionnel généré par ce bail s'élève à environ 280 K€.

Cette gestion dynamique a permis à votre SCPI Interpierre France d'atteindre en 2023 un taux de distribution de 5,51 %, en progression de 19 % par rapport à l'année précédente et en hausse constante depuis 2020. Le montant net distribué annuel s'élève à 11,57 € par part valorisée à 210 €. Nous vous rappelons qu'en 2022, la SCPI avait versé un montant net annuel de 56,70 € par part en jouissance lorsque la part valait 1 050€, soit l'équivalent de 11,34 € par part unitaire de 210€.

En 2024, les équipes de gestion de votre SCPI sauront profiter des intéressantes opportunités d'investissement avec des rendements immobiliers redevenus relatifs. Ceci permettra à la SCPI Interpierre France de se positionner sur des actifs favorisant la croissance et la performance globale du fonds.



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023

CHIFFRES CLÉS

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 11/07/2023, le prix de part de la SCPI Interpierre France a été divisé par 5 à compter du 1^{er} octobre 2023 et en conséquence, le nombre de parts en circulation a été multiplié d'autant. Les données ci-dessous tiennent compte de ces changements.

Capitalisation	245,6 M€
Nombre d'associés	3 557
Nombre de parts en circulation	1 169 445
Prix de souscription (dont 10% de commission de souscription)	210 €
Prix de retrait	189 €

Valeur de réalisation

Montant total	193 566 387 €
Montant par part	165,52 €

Valeur de reconstitution

Montant total	234 319 060 €
Montant par part	200,37 €

Performances

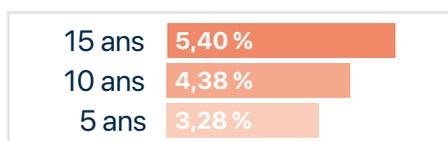
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Taux de distribution*	5,51 %
-----------------------------	---------------



*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^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

Taux de rentabilité interne (TRI)**



**Le TRI 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.

Distribution

Acomptes de distribution par part valorisée à 1 050 € du T1 2022 au T3 2023 et pour 5 parts valorisées à 210 € au T4 2023 (net versé)



PATRIMOINE

Nombre d'immeubles	45
Nombre de lots*	110
Nombre de baux**	83
Surface totale non pondérée	159 091 m²

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

Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits



12 métropoles régionales*	56,2%
Ile-de-France	27,2%
Autres régions	11,4%
Paris	5,2%

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

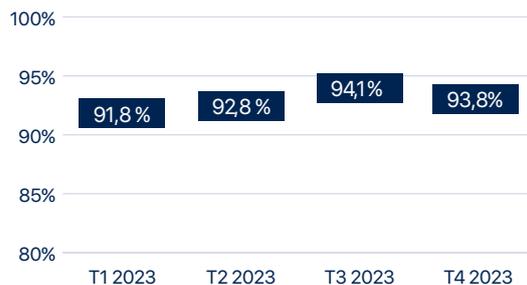
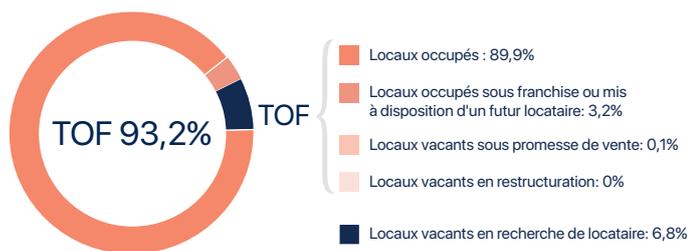
Répartition sectorielle

Exprimée en % de la valorisation hors droits

Bureaux	67,1%
Locaux d'activités	22,9%
Logistique & Messagerie	6,4%
Autres	3,6%

Taux d'Occupation Financier Annuel* 2023 (TOF)

Évolution du TOF Trimestriel** au cours de l'année 2023



* Taux d'Occupation Financier Annuel (TOF Annuel) : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF ANNUEL est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

** Taux d'Occupation Financier Trimestriel (TOF Trimestriel) : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF TRIMESTRIEL est mesuré le dernier jour du trimestre civil considéré (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre), pour les trois mois constituant le trimestre civil échu. Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil échu.

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

Rapport de conjoncture	10
Rapport immobilier	12
Rapport ISR	14
Rapport administratif et financier	18
Vie sociale	21

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 2023. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier, le rapport administratif et financier puis la vie sociale 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 du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation.

RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

L'année 2023 s'est avérée être une année de transition et de résilience pour l'économie française avec un environnement international encore très instable et une crise inflationniste qui a enregistré son pic et entraîné le resserrement des conditions monétaires.

Au premier trimestre 2023, la crise géopolitique a pesé sur le pouvoir d'achat des Français et sur le marché immobilier, avec une évolution des prix à la consommation en mars de +5,7 % et une forte hausse des prix de l'alimentation et de l'énergie. La dynamique est malgré tout restée positive avec une croissance du Produit Intérieur Brut modérée de +0,2 % et un taux de chômage en baisse à 7,1 %.

Au deuxième trimestre 2023, les mesures gouvernementales visant à soutenir le pouvoir d'achat des ménages ont permis de baisser l'inflation qui s'est affichée à 4,5 % en variation annuelle en juin. Dans ce contexte, la croissance du PIB s'est poursuivie avec +0,5 % et les prévisions de croissance par la Banque de France pour la seconde partie de l'année 2023 se sont légèrement rehaussées.

Finalement, au troisième trimestre, le PIB a enregistré un repli de -0,1 % et après plusieurs mois de baisse, l'inflation a connu une légère remontée pour atteindre 4,9 % en septembre en variation annuelle.

Le quatrième trimestre a renoué avec une croissance de +0,1 %, bien qu'elle fût très modérée en raison du contexte international encore dégradé. En fin d'année 2023, les indicateurs étaient positifs avec une variation annuelle de l'inflation qui a fortement reflué, s'établissant en décembre à 3,7 % et un taux de chômage qui s'est stabilisé à 7,3 %.

En conclusion, l'année 2023 a été marquée par une croissance économique en net retrait par rapport à 2022 dont l'inflation élevée avait réduit significativement la consommation des ménages, malgré la bonne dynamique du marché de l'emploi. La persistance des tensions géopolitiques et l'incertitude sur la scène internationale continueront de peser en 2024. Les projections estiment que la croissance économique restera ralentie en 2024 avant d'accélérer à partir de 2025.

Dans ce contexte économique incertain, le marché des fonds immobiliers a connu une année 2023 contrastée. La collecte brute des SCPI a atteint 7,7 milliards d'euros, marquant un retour à la moyenne de 2018-2020, après une année 2022 exceptionnelle.

Les SCPI diversifiées ont capté 42 % de la collecte, suivies par les SCPI bureaux (33 %), les SCPI santé et éducation (13 %), les SCPI logistique et locaux d'activités (5 %), les SCPI commerces (4 %) et les SCPI résidentielles (2 %).

La capitalisation des SCPI s'est stabilisée au 31 décembre 2023, pour atteindre 90,1 milliards d'euros (vs 89,3 milliards d'euros en 2022).

MARCHÉ IMMOBILIER

L'année 2023 a été marquée par des bouleversements sur le marché immobilier d'entreprise français. En comparaison avec 2022, une baisse significative des investissements a été observée, impactant l'ensemble des classes d'actifs et des régions.

Le volume total des investissements en immobilier d'entreprise a atteint, en 2023, 14,3 milliards d'euros, soit une baisse de 51 % par rapport à 2022 et de 49 % par rapport à la moyenne décennale. Cette chute est particulièrement notable au 4^e trimestre 2023, avec un volume de 3,5 milliards d'euros, en recul de 68 % par rapport à la moyenne décennale des 4^e trimestres.

Les bureaux dominent la répartition des investissements en 2023 avec 6,3 milliards d'euros (44 %), suivis par les locaux d'activités et entrepôts (3,0 milliards d'euros, 21 %), le commerce (2,9 milliards d'euros, 21 %) et l'hôtellerie (1,9 milliard d'euros, 14 %). Comparé à 2022, tous les segments ont enregistré une baisse, les plus importantes étant dans les bureaux (-57 %) et les locaux d'activités/entrepôts (-55 %).

L'Île-de-France concentre la majorité des investissements en 2023 avec 8,1 milliards d'euros, tandis que les régions attirent 6,2 milliards d'euros. En comparaison avec 2022, l'investissement en Île-de-France et en régions a reculé respectivement de 52 % et 50 %.

La tranche de prix de 20 à 50 millions d'euros attire le plus d'investissements en 2023 avec 4,1 milliards d'euros, suivie par les tranches de 100 à 200 millions d'euros (2,3 milliards d'euros) et de plus de 200 millions d'euros (2,2 milliards d'euros).

L'OAT TEC 10 ans a connu une baisse significative en 2023, atteignant 2,56 % en fin de T4, soit une diminution de 82 points de base par rapport au T3 2023 et de 54 points de base par rapport à 2022.

Les taux prime des différentes classes d'actifs immobiliers ont augmenté en 2023. Le taux prime pour les bureaux a atteint 4,5 %, celui du commerce 4,25 % et celui de la logistique 4,75 %.

Le marché immobilier d'entreprise français a connu une année 2023 difficile, marquée par une baisse des investissements dans tous les segments et une décompression des taux prime. La situation économique et financière incertaine et la hausse des taux d'intérêt ont contribué à ce ralentissement. Les perspectives pour 2024 restent incertaines, mais une reprise progressive est possible en fonction de l'évolution de la situation macroéconomique.

MARCHÉ DES BUREAUX

L'année 2023 a été marquée par un ralentissement important du marché immobilier des bureaux en France, avec une baisse significative des volumes d'investissement et de la demande placée.

Le volume total investi en 2023 s'est élevé à 6,3 milliards d'euros, soit une baisse de 57 % par rapport à l'année 2022. Cette chute est la plus importante jamais observée sur le marché français des bureaux.

L'Île-de-France, qui concentre traditionnellement la majeure partie des investissements, a également subi une contraction importante. Le volume total investi en 2023 s'est élevé à 4,7 milliards d'euros, soit une baisse de 57 % par rapport à 2022.

Le marché des bureaux en régions a également connu un ralentissement en 2023, avec un volume total d'investissement de 1,6 milliard d'euros, en baisse de 56 % par rapport à l'année précédente.

La demande placée en 2023 s'est également repliée, avec un total de 1,5 million de m², soit une baisse de 20 % par rapport à 2022. La demande s'est concentrée sur les bureaux de qualité, bien desservis et offrant des espaces de travail variés et flexibles. Les bureaux neufs et certifiés BREEAM ou HQE ont également été particulièrement recherchés. Le développement du télétravail a aussi eu un impact sur le marché immobilier des bureaux. Les entreprises ont tendance à réduire leurs surfaces de bureaux et à privilégier des espaces de travail plus flexibles et collaboratifs.

Dans un contexte de marché plus prudent et sélectif, les taux de rendement prime ont augmenté dans toutes les zones. En Île-de-France, les taux prime ont atteint 5,75 % à la Défense, 4,75 % à Paris hors QCA et 4,5 % à Paris QCA.

Les perspectives pour le marché immobilier des bureaux en 2024 sont incertaines, mais le marché devrait progressivement s'adapter aux nouvelles réalités économiques et sociales.

MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS & LOGISTIQUE

L'année 2023 a été marquée par une contraction du marché immobilier des locaux d'activités et logistique, avec une baisse significative des volumes d'investissement et de la demande placée.

Le volume total investi en 2023 s'est élevé à 3 milliards d'euros, soit une baisse de 56 % par rapport à l'année 2022. Cette chute est la plus importante jamais observée sur le marché immobilier des locaux d'activités et logistique.

En 2023, les cessions de portefeuilles ont représenté 1,3 milliard d'euros, soit 44 % du volume total, contre 2,5 milliards d'euros en 2022. Les transactions unitaires se sont élevées à 1,7 milliard d'euros, constituant 56 % du total, en baisse par rapport aux 4,2 milliards d'euros de l'année précédente. Cette dynamique suggère une préférence croissante pour les transactions unitaires sur le marché.

La demande placée en 2023 s'est également repliée, avec un total de 1,2 million de m², soit une baisse de 20 % par rapport à 2022. La demande s'est concentrée sur les locaux d'activités et entrepôts de qualité, bien desservis et offrant des surfaces modulables et adaptables aux besoins des utilisateurs. Les bâtiments neufs et certifiés BREEAM ou HQE ont également été particulièrement recherchés. Le développement du e-commerce et la volonté de réindustrialisation de l'économie française ont continué à soutenir la demande en immobilier logistique.

Dans un contexte de marché plus prudent et sélectif, les taux de rendement prime ont augmenté dans tous les segments. Pour les locaux d'activités, le rendement prime a grimpé à 5,5 %, marquant une hausse de 100 points de base par rapport à l'année précédente. Pour la logistique, le rendement prime a atteint 4,75 %, en hausse de 115 points de base.

Sources : BNP Paribas Real Estate / ASPIM / INSEE.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

En 2023, votre SCPI a maintenu sa valeur à 210 € par part, suite à la dernière campagne de valorisation menée par les experts indépendants en décembre 2023 et à la conversion d'une part de 1 050 € en 5 parts de 210 €, effective depuis le 1^{er} octobre 2023.

Cette performance démontre la solidité de la stratégie d'investissement de la SCPI et de son portefeuille immobilier qui a bénéficié d'une sélection rigoureuse à l'acquisition, d'une collecte maîtrisée et d'une gestion opérationnelle efficace.

L'année 2023 a ainsi été marquée par :

- L'acquisition d'un ensemble immobilier neuf à Chasse-sur-Rhône : livré en 2020, cet ensemble présente une combinaison idéale entre espaces de bureaux et d'activités dans des espaces modulables.
- La livraison de deux Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) : un actif à Evry et un second à Villeurbanne. Ces deux livraisons se distinguent par des locataires de premier plan avec des durées de baux fermes respectives de 9,5 et 12 ans.
- L'arbitrage d'un lot de copropriété à Chennevières-sur-Marne : décision prise en raison du risque locatif et des besoins en travaux importants sur le moyen terme.
- Le maintien du label ISR : maîtrise de l'empreinte environnementale des actifs et optimisation de la qualité de vie des locataires.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2023, trois actifs d'une superficie totale de 12 677 m² ont été intégrés dans le patrimoine de la SCPI Interpierre France.

De plus, un arbitrage d'un lot de copropriété d'une surface totale de 1 211 m² a été réalisé.

Cette évolution du patrimoine permet à la SCPI Interpierre France d'atteindre au 31/12/2023 une surface totale de 159 091 m², soit une augmentation de +7,9 % par rapport au 31/12/2022.

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 SCPI, immeuble par immeuble.

Au total, l'expertise à périmètre courant du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 270 550 K€, en hausse (+7,9 %) par rapport à fin 2022 (250 715 K€). À périmètre constant, la valeur patrimoniale de 237 300 K€ est en baisse (-5,12 %) par rapport à fin 2022 (250 105 K€).

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

EMPRUNTS

Au 31 décembre 2023, la dette bancaire globale de la SCPI s'élève à 69,7 M€ (dont 4,5 M€ pour la filiale IF CBI) contre 65,0 M€ à fin 2022.

Durant l'exercice 2023, 5,0 M€ ont été tirés sur un crédit hypothécaire de 30,0 M€ financé par Arkea Banque Entreprises et Institutionnels et Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Île-de-France.

Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs immobiliers) est de 25,8 % (25,9% en 2022) au 31 décembre 2023. Un détail de l'endettement hors IF CBI est présenté en note 11 de l'annexe aux comptes.

Pour mémoire, l'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2013 a autorisé la Société de Gestion à recourir à des financements avec ou sans sûretés réelles et à procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite globale de 2 fois les fonds propres. L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2023 s'élève à 403 M€, à fin 2023 la SCPI a utilisé 17 % sa capacité d'endettement maximum (17 % en 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 immobiliers) / (Actif net + Dettes + Engagements immobiliers), avec cette méthode de calcul, l'endettement de la SCPI ressort à 26,4 % en 2023 (25,5 % en 2022).



SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2023, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 93,8 %. Le TOF annuel sur les 4 trimestres de 2023 s'établit à 93,2 %. Pour le calcul du TOF, la Société de Gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier). Cette méthodologie a été modifiée au T1 2022 afin de prendre en compte les franchises de loyer dans le calcul du TOF.

Au 31 décembre 2023, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 92,0 %.

* 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.

BAUX SIGNÉS

7 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2023 sur une surface de 13 737 m².

Société	Immeuble / Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Surface (m ²)	Loyer annuel (€)
INTERPIERRE France	Marseille (13) / Dac Marseille	Bureau	01/02/2023	492	
INTERPIERRE France	Bron (69) / Byalopero	Bureau	01/03/2023	191	
INTERPIERRE France	Colombier Saugnieu (69) / Sauter	Bureau	01/04/2023	185	
INTERPIERRE France	Evry (61) / Centre National de la Fonction publique	Bureau	15/05/2023	2 475	
INTERPIERRE CBI	Pusignan (69) / Madenr	Logistique	01/06/2023	6 233	
INTERPIERRE France	Ivry sur Seine (94) / Full Conduite	Bureau	01/08/2023	172	
INTERPIERRE France	Villeurbanne (69) / Afip Formation	Bureau	01/09/2023	3 989	
TOTAL				13 737	1 748 808

RENOUVELLEMENTS

3 renouvellements de baux ont été signés au cours de l'exercice 2023 pour une surface de 4 405 m².

Société	Immeuble / Locataire	Nature	Date d'effet du renouvellement	Surface (m ²)	Loyer annuel (€)
INTERPIERRE France	Colombes (92) / Texa Services 1	Bureau	16/06/2023	856	
INTERPIERRE France	Colombes (92) / Texa Services 2	Bureau	16/06/2023	1 878	
INTERPIERRE France	Nantes (44) / Drfip	Bureau	15/10/2023	1 671	
TOTAL				4 405	718 903

VACANTS

Au 31 décembre 2023, 27 lots sont vacants et représentent une surface totale de 12 737 m².

Société	Immeuble	Destination	Surface (m ²)
INTERPIERRE France	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	300
INTERPIERRE France	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	149
INTERPIERRE France	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	350
INTERPIERRE France	VITRY/SEINE - ARDOINES	Activité	193
INTERPIERRE France	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	73
INTERPIERRE France	VITRY/SEINE - ARDOINES	Activité	250
INTERPIERRE France	VILLEJUIF	Bureau	190
INTERPIERRE France	VILLEJUIF	Bureau	250
INTERPIERRE France	ECQUEVILLY	Activité	2 440
INTERPIERRE France	LABEGE	Bureau	109
INTERPIERRE France	MERIGNAC	Bureau	2 100
INTERPIERRE France	LOGNES (11)	Bureau	1 085
INTERPIERRE CBI	PLOUZANE	Bureau	234
INTERPIERRE CBI	PLOUZANE	Bureau	202
INTERPIERRE CBI	PLOUZANE	Bureau	473
INTERPIERRE France	IVRY SUR SEINE	Bureau	354
INTERPIERRE France	IVRY SUR SEINE	Bureau	82
INTERPIERRE France	IVRY SUR SEINE	2 Parkings	0
INTERPIERRE France	IVRY SUR SEINE	Archives	22
INTERPIERRE France	IVRY SUR SEINE	Archives	15
INTERPIERRE CBI	SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU	Activité	2 206
INTERPIERRE France	MARSEILLE - LONGCHAMPS	Bureau	468
INTERPIERRE France	MARSEILLE - LONGCHAMPS	Bureau	353
INTERPIERRE France	SAINT HERBLAIN	Bureau	70
INTERPIERRE France	COLOMBIER-SAUGNIEU	Bureau	390
INTERPIERRE France	COLOMBIER-SAUGNIEU	Bureau	380
TOTAL			12 737

PERSPECTIVES 2024

L'année 2024 s'ouvre sur un horizon teinté d'incertitudes macroéconomiques. L'inflation persiste, et les taux d'intérêt, en quête de stabilité, continuent de susciter des interrogations. Les enjeux internationaux deviennent complexes et l'Europe peine à trouver une réponse unifiée, qu'elle soit politique ou économique.

Pourtant, malgré ce climat tendu, certains indicateurs économiques résistent vaillamment en ce début d'année. Le taux d'emploi maintient sa trajectoire positive, la confiance des ménages demeure solide, et le PIB français affiche une robustesse encourageante. Ces signaux optimistes sont corroborés par la récente enquête de conjoncture menée par la Banque de France. Cette dernière annonce une baisse significative de la hausse des prix des matières premières (hors énergie), ainsi qu'un ralentissement des coûts des produits finis. De plus, les difficultés de recrutement semblent se stabiliser, tandis que l'activité dans les services marchands, notamment les services aux entreprises, connaît une nette progression.

RAPPORT ISR

LA RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE

CONTEXTE ET CHALLENGES

Le secteur de l'immobilier a un rôle important à jouer afin de soutenir la transition vers une économie à faible émission carbone. L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments est un enjeu clé et de nombreuses réglementations et lois viennent aujourd'hui imposer un cadre.

Pour répondre à cet enjeu, PAREF Gestion s'est engagée dans une démarche ISR (Investissement Socialement Responsable), inhérente à l'approche RSE (Responsabilité Sociale d'Entreprise) du groupe PAREF, afin d'augmenter l'impact environnemental et social de la gestion long terme sur l'ensemble de son patrimoine. Grâce à l'intégration des aspects ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) dans la sélection de ses investissements et leur gestion immobilière, PAREF Gestion vise à créer et à maximiser une valeur partagée avec ses parties prenantes, tout en minimisant les impacts environnementaux négatifs et en maximisant l'impact social positif.

- Nos priorités ESG sont l'amélioration de l'efficacité énergétique de nos actifs (portefeuille sous gestion et en pleine propriété), la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux activités, l'optimisation de la gestion des ressources et des matières premières afin de contribuer à l'économie circulaire et de soutenir la biodiversité.
- Nous déterminons les risques en matière de durabilité, en particulier au niveau des fonds, afin de gérer les risques liés au changement climatique et adapter ces actifs au changement climatique.
- Nous nous concentrons sur des améliorations, notamment sur la qualité de l'air, la qualité sonore et les espaces verts de manière à augmenter le confort de nos locataires.

En outre, PAREF Gestion a renforcé sa politique de gestion des risques en créant une politique d'intégration des risques dits de « durabilité » dédiée afin de mieux anticiper et prendre en compte les impacts de la crise climatique tant sur les immeubles que sur leurs occupants ainsi que sur ses collaborateurs. Cette politique est au centre de la réflexion de l'entreprise sur l'investissement durable et reste un des sous-jacents de l'ensemble de ses actions en la matière.

Les perspectives pour le marché des fonds immobiliers en 2024 restent prudentes. La hausse des taux d'intérêt et l'inflation pourraient freiner la dynamique du marché. Cependant, la SCPI Interpierre France se positionne avec discernement dans ce contexte. La hausse des taux en France offre des opportunités d'investissement intéressantes avec des rendements immobiliers redevenant relutifs. Forte de cette conjoncture, les équipes de PAREF Gestion demeurent très actives dans l'optimisation du patrimoine. Cette optimisation vise à stimuler la croissance et la performance globale du fonds, tout en restant fidèles à la démarche d'Investissement Socialement Responsable.

Conformément aux réglementations européennes, dont le Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, tous les produits financiers, y compris les SCPI, sont désormais classés en trois grandes catégories en fonction de leurs préférences en matière de durabilité.

- Article 6 : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9 ;
- Article 8 : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance ;
- Article 9 : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable.

Au 31 décembre 2023, les fonds gérés par PAREF Gestion sont classés comme suit :

	Article 6	Article 8
Novapierre 1	x	
Novapierre Résidentiel	x	
Interpierre France		x Label ISR
Interpierre Europe Centrale		x Label ISR
Novapierre Allemagne		x
Novapierre Allemagne 2		x

Pour appuyer notre démarche, en 2023 nous avons formé également chacun de nos collaborateurs pour accroître leurs connaissances dans ce domaine et nous leur fixons des objectifs de performance en lien avec nos engagements ESG.

PAREF Gestion participe activement aux échanges avec ses parties prenantes pour promouvoir les bonnes pratiques en matière d'ISR. Enfin, nous sommes également signataires des Principes d'Investissement Responsable (PRI) et membre de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID).

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE D'INTERPIERRE FRANCE

La stratégie ISR (Investissement Socialement Responsable) a pour objectif de faire progresser la performance ESG (Environnementale, Social et de Gouvernance) des actifs du fonds en réduisant leur impact sur l'environnement, tout en améliorant le confort des occupants.

Cet engagement fort s'est traduit par l'obtention du label ISR par Interpierre France le 7 juin 2022, et ce, pour une durée de 3 ans renouvelables sous conditions.

Après une analyse approfondie par l'équipe de gestion du portefeuille de la SCPI et la prise en compte des attentes des locataires et investisseurs, PAREF Gestion a mis en place une démarche ISR pour Interpierre France.

Elle s'articule autour de deux axes majeurs que sont :

- 1. La maîtrise de l'empreinte environnementale des immeubles du portefeuille, grâce à une gouvernance renforcée**
- 2. L'optimisation de la qualité de vie au travail des locataires**

APPROCHE

La mise en œuvre d'une stratégie ISR au sein d'Interpierre France vise à améliorer la performance extra-financière de la SCPI à travers la prise en compte de critères ESG dans le cadre de l'implémentation de la stratégie d'investissement et de gestion des actifs du fonds.

Dans ce cadre, la SCPI déploie une approche « best in progress » (c'est-à-dire en amélioration de la note) et suit l'évolution de la performance ESG de la SCPI à travers la notation de chacun des actifs et le suivi des KPI développés.

Cette démarche d'analyse ESG des actifs immobiliers est entreprise au regard des 12 enjeux ESG suivants avec 55 critères ESG :

- Énergie
- Carbone
- Gestion de l'eau
- Pollution
- Biodiversité
- Gestion des déchets
- Le confort et le bien-être des occupants
- Mobilité
- Services aux occupants
- Relation avec les parties prenantes
- Certification
- Résilience du bâtiment

MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

L'outil d'analyse construit pour Interpierre France est appelé « grille d'analyse ESG », permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100. Cette grille est un outil d'évaluation utilisé tout au long de la durée de détention de l'actif. Elle pourra être revue périodiquement en fonction de l'évolution du portefeuille au travers des actions entreprises ainsi que pour refléter l'évolution des priorités ISR du fonds.

Des audits sont renouvelés annuellement, pour mettre à jour la grille ESG des immeubles et faire progresser leur performance. Nos asset managers établissent des plans d'actions, afin de mieux connaître le potentiel des bâtiments et de proposer soit des travaux d'amélioration, soit des actions en concertation avec les exploitants et les locataires des immeubles.

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- L'évaluation ESG de l'actif devant être à minima égale à la note de 35/100 à horizon 2025 ou augmenter de 20 points sur cette période.
- Une note ESG cible s'accompagnant d'un plan d'amélioration afin de faire progresser significativement la note. Cette note cible doit être atteinte dans les 3 ans pendant lequel la certification est effective.

SÉLECTION ET GESTION DES ACTIFS

Au cours du processus d'acquisition d'un nouvel actif et plus particulièrement au moment des Due Diligences, la grille de notation ESG est alimentée par diverses sources d'information liées à la documentation fournie sur chaque actif ainsi que divers audits (techniques, environnementaux...). Les résultats de ces recherches et analyses aboutissent à une note ESG initiale et un plan d'actions visant à atteindre ou maintenir une note seuil, accompagné de projets de travaux éventuels qui sont ensuite inclus dans l'analyse financière de l'actif et dans les résultats de la due diligence permettant de valider définitivement ou non l'acquisition de l'actif.

La note ESG initiale n'est donc pas un critère d'exclusion en tant que tel mais implique que les coûts associés à la mise à niveau ou l'entretien de l'actif soient inclus dans l'analyse. Il faut que le gérant ait ainsi une conviction sur l'adéquation d'un nouvel actif au reste du portefeuille et aux objectifs de gestion.

L'équipe d'Asset Management aura la charge de la gestion et de l'arbitrage. Elle déploiera le suivi ESG de chaque actif dans un but d'optimisation et de progression de la note ESG sur trois ans avec un reporting régulier et adapté.

Le Responsable Conformité et Contrôle Interne de PAREF Gestion veille à la bonne application des procédures applicables à travers des contrôles de second niveau.

PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 31 décembre 2023 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu'en 2025. Les actifs concernés sont donc au nombre de 45. À cette date, un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre sera réalisé pour vérifier que le portefeuille a bien progressé d'au moins 20 points ou atteint la note de 35/100.

SYNTHÈSE DU PORTEFEUILLE

Score ESG initial moyen	24,45 / 100	Progression moyenne attendue du score ESG du portefeuille (sur 3 ans) 22,20 / 100
Score ESG moyen au 31/03/2024	35,75 / 100	
Score ESG cible moyen après 3 ans	46,65 / 100	soit un taux de progression de plus de 90%

Entre mars 2022 (date d'établissement des grilles de notation) et mars 2024, la note ESG globale du fonds a progressé de 11,3 points.

ÉVALUATION ESG DU FONDS

Outre la grille décrite ci-dessus, PAREF Gestion appuie sa politique ISR sur huit indicateurs de performance qui permettent de résumer la performance du portefeuille et qui ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence :

	ENVIRONNEMENT			SOCIAL		GOUVERNANCE		
	KPI Energie	KPI Carbone	KPI Eau	KPI Qualité de l'air	KPI Mobilité	KPI Clause Fournisseur	KPI Résilience	KPI Baux Verts
	Consommations énergétiques	Emissions GES Scope 1 & 2	Consommations d'eau de ville	Mesures de la qualité de l'air intérieur	Part des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun	Part des contrats des principaux prestataires de l'exploitation qui ont intégré des clauses environnementales	Part des actifs exposés à des risques naturels actuels moyens ou forts	Part des baux pour lesquels les annexes environnementales sont effectivement disponibles
	kWhEF/m ² /an	KgCO2 eq/m2	m3/an/m ²	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb de contrats	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs
2022	84,3	9,8	0,27	0%	73%	23%	68%	28%
2023	75,3	8,9	0,32	0%	69%	42%	58%	33%
Ecart (%)	-12%	-10%	+15%	-	-4%	+19%	-10%	+5%
Taux de couverture en surface	73%	86%	70%	100%	100%	100%	100%	100%
Taux de couverture en valeur	65%	74%	63%	100%	100%	100%	100%	100%
Benchmark Baromètre OID en 2023	134	11						

Le rapport annuel de la performance ESG des actifs est constitué d'une étude de cas portant sur certaines catégories d'actifs. Nous avons choisi de présenter :

- Les cinq actifs ayant les plus grandes valeurs au portefeuille ;
- Les cinq actifs ayant les meilleures notes ESG ;
- Les cinq actifs ayant les moins bonnes notes ESG.

5 actifs les plus importants en valeur (€)

Nom	Note ESG Initiale (31/03/2022)	Note ESG courante (31/03/2023)	Note ESG courante (31/03/2024)
TOULOUSE	42	48	52
MARSEILLE - LONGCHAMPS	18	26	39
GENNEVILLIERS - CABOEUFS	34	40	48
COLOMBES	13	17	30
VILLEURBANNE COURTELINE	-	-	52

5 actifs avec les meilleures notes ESG

Nom	Note ESG Initiale (31/03/2022)	Note ESG courante (31/03/2023)	Note ESG courante (31/03/2024)
COLOMBIER SAUGNIEU	42	48	59
RENNES	44	50	55
COMPIEGNE	38	45	53
TOULOUSE	42	48	52
VILLEURBANNE COURTELINE	-	-	52

5 actifs avec les moins bonnes notes ESG

Nom	Note ESG Initiale (31/03/2022)	Note ESG courante (31/03/2023)	Note ESG courante (31/03/2024)
VITRY/SEINE - ARDOINES	8	10	13
COMBS LA VILLE	17	19	19
MULHOUSE	17	21	21
SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU	11	17	21
LABEGE	8	12	22

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DE LA NOTATION ESG DES ACTIFS

Actif	Adresse	Typologie	Note ESG	Note ESG	Note ESG	Certification environnementale
			31/03/2022	31/03/2023	31/03/2024	
TREMBLAY-EN-FRANCE	87 avenue Bois de la Pie, Tremblay-en-France	Bureau	32	40	44	
CROISSY-BEAUBOURG	15 rue des Vieilles Vignes, Croissy-Beaubourg	Activité	13	22	28	
VITRY/SEINE - ARDOINES	140 rue est-ce que cela te convie ? Léon Geffroy, Vitry-Sur-Seine	Bureau	8	10	13	
LABEGE	9013 rue de la découverte, Labège	Bureau	8	12	22	
LOGNES (11)	11 rue des Campanules, Lognes	Bureau	12	19	28	
LOGNES (12)	12 rue des Campanules, Lognes	Logistique	18	25	41	
COLOMBIER-SAUGNIEU	100 rue de Norvège, Colombier-Saugnieu	Bureau	42	48	59	BREEAM In Use Very Good HQE Exploitation Bon
COMBS-LA-VILLE	3 boulevard Jean Monnet, Combs-La-Ville	Activité	17	19	19	
SECLIN - LAPOSTE	19 Rue de Lorival, Seclin	Messagerie	24	29	38	
BRON	12 Rue du 35è Régiment d'Aviation, Bron	Bureau	15	21	31	
IVRY SUR SEINE	51, rue Hoche, Ivry Sur Seine	Bureau	22	25	34	BREEAM In Use Pass
MULHOUSE	10 rue du Pâturage, Mulhouse	Activité	17	21	21	
HOERDT	6 rue de l'industrie, Hoerd	Logistique	22	25	32	
MERIGNAC	14 avenue Pythagore, Merignac	Bureau	22	27	41	
LYON - RAOUL SERVANT	27 rue Raoul Servant, Lyon	Bureau	19	26	46	
COLOMBES	58 avenue Jean Jaurès, Colombes	Bureau	13	18	30	
VILLEJUIF	100 avenue de Stalingrad, Villejuif	Bureau	16	20	29	
NOYELLES LES SECLIN	Rue du Mont de Templemars, Noyelles les Seclin	Activité	38	44	50	
VILLENEUVE D'ASCQ	5 place de Valmy, Villeneuve d'Ascq	Bureau	21	26	28	
RENNES - OSIRIS	12 Rue du Patis Tatelin, Rennes	Bureau	44	50	55	
MARSEILLE - VITON	24 avenue viton, Marseille	Bureau	22	26	32	
NANTES - COULANGE	32 rue Coulongé, Nantes	Bureau	15	21	29	
DOUVIRIN	Avenue de Londres, Douvrin	Activité	31	35	46	
GENTILLY - CALMUS	4 rue Charles Calmus, Gentilly	Bureau	19	23	27	
MAROMME - BERTHELOT	9 rue Berthelot, Maromme	Activité	20	22	23	
SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU	Rue René Fonck, Saint Aignan de Grand Lieu	Activité	11	17	21	
CANEJAN	1 rue du Pré Meunier, Canéjan	Activité	15	19	28	
PUSIGNAN	Avenue de Satolas Green, Pusignan	Logistique	11	17	25	
CHARTRES	16 Allée Prométhée, Chartres	Activité	14	18	27	
EYBENS	16 rue Irène Joliot Curie, Eybens	Activité	26	32	47	
ECQUEVILLY	17 Rue des Fontenelles, Ecquevilly	Activité	27	33	36	
MAROMME - DENIS PAPIN	1 rue Denis Papin, Maromme	Activité	10	15	23	
PLOUZANE	295 avenue Rochon, Plouzané	Activité	15	19	27	
CHARGE	348 rue de la Musse, Chargé	Bureau	35	37	48	
COMPIEGNE	7 Avenue Henri Adnot, Compiègne	Bureau	38	45	53	
SAINT HERBLAIN	33 Boulevard Salvador Allende, Saint Herblain	Bureau	18	27	37	
MARSEILLE - LONGCHAMPS	250 Boulevard Mireille Lauze, Marseille	Bureau	18	26	39	
TOULOUSE	82 Chemin des Courses	Bureau	42	48	52	HQE Construction Excellent Certification BBC
GENNEVILLIERS - CABOEUF	227-231-239 rue des Caboeufs, Gennevilliers	Bureau	34	40	48	
PETITES ECURIES PARIS	7/9 rue des Petites Ecuries, Paris	Bureau		30	31	
SIMON LE FRANC PARIS	8 rue Simon Le Franc, Paris	Bureau		17	22	
DAREIZE	427 Chemin de Chanze, Vindry-sur-Turdine	Autres		18	25	
EVRY COURCOURONNES	46/48 Boulevard de l'Yerres, Evry	Bureau			28	
CHASSE SUR RHONE	646 Chem. de la Jaconne, 38670 Chasse-sur-Rhône	Activité			41	
VILLEURBANNE COURTELINE	40 rue des Antonins, 69100 Villeurbanne	Bureau			52	BREEAM Very Good Biodiversity

DÉCRET TERTIAIRE

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

Par cette obligation, l'État 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.

Pour la SCPI Interpierre France, ce dispositif implique 96% de ses actifs en nombre.

Dans ce contexte, PAREF Gestion, accompagnée de son prestataire GREEN AFFAIR, a pu produire en 2022 pour l'ensemble des actifs concernés un audit décret tertiaire préconisant les actions à mettre en place pour atteindre les objectifs fixés par le décret.

En 2023, l'ensemble des audits décret tertiaire du portefeuille sont achevés avec des objectifs définis pour 2030, ainsi qu'un plan d'action pour chaque actif afin d'atteindre la trajectoire souhaitée.

RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

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

Dans l'optique de renforcer l'accessibilité de la SCPI Interpierre France et de poursuivre sa stratégie de développement, l'Assemblée Générale du 11 juillet 2023 a voté en faveur de la division du prix de souscription, qui est entrée en vigueur à partir du 1^{er} octobre 2023.

Ainsi, à compter de cette date, le prix de la part, fixé à 1 050 € depuis le 1^{er} novembre 2011, a été divisé par 5 passant ainsi à 210 €. En conséquence, le nombre de parts détenues pour chaque associé a été multiplié d'autant.

Au cours de l'exercice 2023, le capital effectif est passé de 227 265 parts au 01/01/2023, équivalent à 1 136 325 parts post-division, à 1 169 445 parts au 31 décembre 2023, soit une hausse de 33 120 parts, par émission d'un équivalent de 61 471 parts moins le rachat d'un équivalent de 28 351 parts.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Sur les trois premiers trimestres 2023, au cours desquels le prix de part était de 1 050 € et le prix de retrait de 945 €, 4 511 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé. Sur le dernier trimestre 2023, au cours duquel le prix de part était de 210 € et le prix de retrait de 189 €, 3 886 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé et 1 910 parts ont été sorties via le fonds de remboursement (prix à 157€).

Au 31 décembre 2023, 33 412 parts ont été enregistrées sur le carnet d'ordre en attente de retrait.

CAPITAL (évolution du capital exprimée en nombre de parts)

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	227 265	5 258	355	0	0	232 168	3 405
II	232 168	4 331	2 228	0	0	234 271	3 492
III	234 271	1 928	1 928	0	0	234 271	3 544
↳ Division du prix de part par 5 et multiplication par 5 du nombre de parts en circulation							
IV	1 171 355	3 886	3 886	1 910	0	1 169 445	3 557

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

555 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2023.

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 €.

Sur l'exercice 2023, le fonds de remboursement a été utilisé dans sa totalité pour un montant de 300 000 €.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

En €	31/12/2023*		31/12/2022	
	Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable (1)	201 739 508	172,51	196 939 138	866,56
Valeur de réalisation (2)	193 566 387	165,52	207 751 691	914,14
Valeur de reconstitution (3)	234 319 060	200,37	247 961 212	1 091,07

(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.

* Le 01/10/2023, le prix de la part a été divisé par 5 et le nombre de parts en circulation a quant à lui été multiplié par 5, conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 11/07/2023.

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 180,33€ et 220,41€. 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 initialement fixé à 1 050 € depuis le 1^{er} novembre 2011, est passé à 210 € à partir du 1^{er} octobre 2023 après la division du prix de part par 5, en échange de la multiplication par 5 du nombre de parts détenues.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

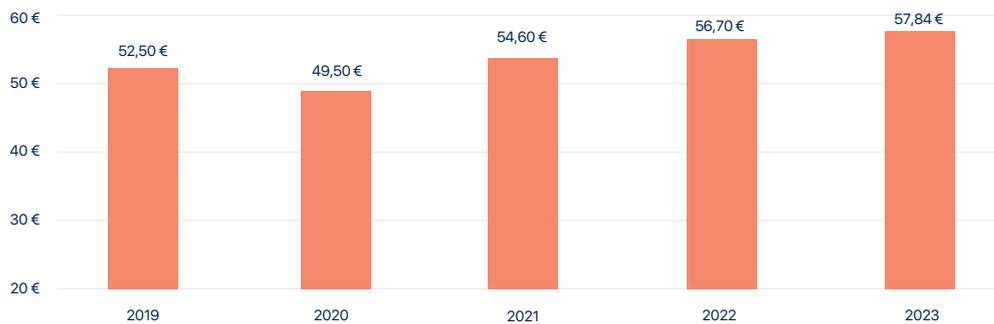
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 12 737 001 €.

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

Résultat au 31/12/2023	12 737 001 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	1 124 802 €
Résultat distribuable au 31/12/23	13 861 803 €
Distribution 2023	-13 252 538 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	609 265 €

DIVIDENDE ANNUEL

Évolution sur les 5 derniers exercices



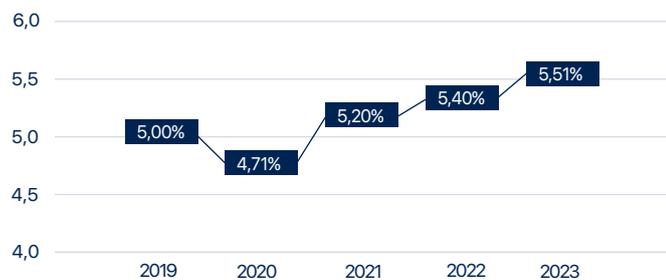
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Pour une part de 1 050 € ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2023, le dividende distribué est de 57,84 € contre 56,70 € en 2022.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION*

Le bénéfice distribué de 57,84 € représente un taux de distribution de 5,51 % l'an par rapport au prix de part acquéreur au 1^{er} janvier 2023, soit 1 050 €.



TAUX DE DISTRIBUTION 2023	5,51 %
dont distribution sur résultat courant	5,30 %
dont impôts prélevés à la source	-%
dont distribution exceptionnelle	0,21 %

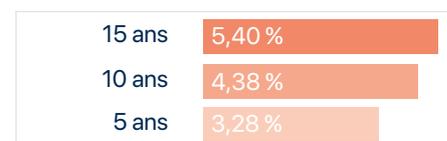
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

* Définition du Taux de Distribution : C'est la 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 (i) le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE**

Le taux de rentabilité interne (TRI) permet de mesurer la performance sur plusieurs années. Les TRI à 5, 10 et 15 ans de votre SCPI s'élevèrent respectivement à 3,28%, 4,38% et 5,40%.

** Définition du taux de rentabilité interne : 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.



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 2023, 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 20 personnes bénéficiaires (effectif moyen) sur l'exercice 2023 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 2 023 977,31 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 562 464 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 : 461 513 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 des Fonds & Investissements, les Gérants de Fonds, 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 2023, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit un effectif moyen de 6 personnes sur l'exercice 2023) s'élève à 1 133 109,36 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 la 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^{er} 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^{ème} 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^{er} niveau.
- Le contrôle périodique de 3^{ème} niveau est assuré par un cabinet de contrôle externe indépendant.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2023 sont de 10,66 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus des personnes physiques, le montant à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine est de 9,81 € pour l'année 2023.

Sur l'exercice 2023, aucun abandon de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt n'a été concédé par Interpierre France.

La Société de Gestion est tenue de vous communiquer la valeur immobilière d'une part de votre SCPI, notamment pour vous aider à déterminer si vous êtes redevable de l'IFI. Cette valeur est arrêtée au niveau de la SCPI et correspond à la valeur des actifs immobiliers sous-jacents, rapportés à une part. Elle s'élève à 182,05 €, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 96,32 %.

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 27 juin 2024, à seize heures au Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe, 14 rue Beaujon, 75008 Paris**. 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 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.

IMPUTATION D'UNE PART DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES DE CESSION DÉBITEUR SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Suite aux travaux effectués sur le patrimoine de votre SCPI, le poste de plus ou moins-values de cession réalisées est en partie composé de sortie de composants à hauteur de - 876 200 € au 31 décembre 2023. La Société de Gestion propose d'affecter ce montant sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2023. Cette affectation est un reclassement comptable qui réduit le stock de moins-values réalisées. En conséquence, les associés sont invités à voter favorablement la huitième résolution.

MODIFICATION DE LA FACULTÉ D'EMPRUNT

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale du 15 mai 2013 avait autorisé la présente SCPI à contracter des emprunts avec ou sans sûretés réelles à hauteur de deux fois les fonds propres de la Société. Nous vous proposons de réduire la faculté d'emprunt afin de fixer le maximum précité à hauteur de 40% de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société (neuvième résolution).

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Le mandat de l'Expert externe en évaluation arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale. La Société de Gestion a lancé un appel d'offres conformément à la réglementation en vigueur. À l'issue de cet appel, a été retenue en qualité d'Expert immobilier la société CBRE. Les associés seront donc invités à approuver le renouvellement de la société susmentionnée pour une durée de cinq (5) ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028, à tenir en 2029 (dixième résolution).

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de votre SCPI s'est réuni quatre fois durant l'exercice, puis le 20 mars 2024 aux fins d'une part d'arrêter les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2023 tels qu'ils seront soumis à la présente assemblée générale ordinaire ; d'autre part pour se prononcer en faveur des évolutions statutaires proposées par la Société de Gestion (cf. Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire, en page 44).

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023

État du patrimoine	24
Variation des capitaux propres	25
Hors Bilan	25
Compte de résultat	26

ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	Note	31/12/2023		31/12/2022	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
> IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
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	243 987 861	236 725 000	207 606 460	217 110 000
Immobilisations en cours	1	48 749		17 600 248	17 443 566
> PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	-216 105		-219 345	
> Provisions pour risques et charges					
Immobilisations financières contrôlées	3	9 990 999	10 265 835	9 990 999	11 060 923
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		253 811 504	246 990 835	234 978 362	245 614 489
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées	4				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	5	18 589 596	18 589 596	17 817 856	17 817 856
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II		18 589 596	18 589 596	17 817 856	17 817 856
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôts de garantie, ...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
> CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés	6	4 398 225	4 398 225	4 065 601	4 065 601
Autres créances	7	2 617 545	2 617 545	4 666 351	4 666 351
Provision pour dépréciation des créances	6	-1 170 143	-1 170 143	-995 670	-995 670
> VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement				291 590	291 590
Fonds de remboursement	8	131	131	300 001	300 001
Autres disponibilités	9	752 567	752 567	5 202 392	5 202 392
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		6 598 326	6 598 326	13 530 265	13 530 265
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
> DETTES					
Dettes financières	10	-69 507 522	-69 777 493	-62 544 482	-61 480 352
Dettes d'exploitation	11	-3 081 906	-3 081 906	-2 502 954	-2 502 954
Dettes diverses	11	-5 667 399	-5 667 399	-5 227 614	-5 227 614
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		-78 256 827	-78 526 798	-70 275 050	-69 210 920
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances					
Produits constatés d'avance		-85 572	-85 572		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		1 082 481		887 706	
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		996 910	-85 572	887 706	
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		201 739 508		196 939 138	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			193 566 387		207 751 690

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2022 Situation de clôture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2023 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		113 632 500		61 784 250	175 416 750
Capital en cours de souscription					
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION					
Primes d'émission ou de fusion		127 313 679		-54 172 559	73 141 120
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	2	-40 178 893		-5 109 377	-45 288 270
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Écarts de réévaluation		145 639			145 639
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT					
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	3				
Plus ou moins values		-1 491 848		81 235	-1 410 613
Sortie composant travaux		-3 608 558		2 732 358	-876 200
RÉSERVES		1 817			1 817
REPORT A NOUVEAU	4	875 688	249 114		1 124 802
RÉSULTAT DE L'EXERCICE ANTÉRIEUR	5	12 263 638	-12 263 638		
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTÉRIEUR	5	-12 014 524	12 014 524		
AFFECTATION DU RÉSULTAT ANTÉRIEUR EN REPORT A NOUVEAU					
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	5			12 737 001	12 737 001
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	5			-13 252 538	-13 252 538
TOTAL GÉNÉRAL		196 939 138	0	4 800 370	201 739 508

HORS BILAN

En €	31/12/2023	31/12/2022
Dettes garanties	65 185 833	60 323 901
Engagements donnés		10 146 566
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues	1 533 677	1 292 045
Aval, cautions donnés	4 335 923	4 657 557

COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2023	31/12/2022
> PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	1	14 993 449	12 491 837
Charges facturées	2	3 859 661	4 025 265
Produits des participations contrôlées	3	1 658 340	1 657 989
Produits annexes		42 807	330 539
Reprises de provisions gros entretien	4	3 240	136 095
Reprise de provisions douteux	4	182 925	198 942
Reprise de provisions risques et charges immobiliers			
Produits financiers rattachés à des immeubles	5	464 935	169 369
Transfert de charges immobilières		21 593	134 808
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		21 226 950	19 144 844
> CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	6	3 859 661	4 025 265
Travaux de gros entretiens	6		103 484
Charges d'entretien du patrimoine locatif	6	782 802	80 558
Dotations aux provisions pour gros entretiens			
Dotations aux provisions douteux	7	357 398	294 212
Autres charges immobilières	8	218 893	177 247
Charges d'intérêts des emprunts	9	2 346 829	775 797
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		7 565 583	5 456 563
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I-II)		13 661 367	13 688 280
> PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	10	1 298 241	2 302 003
Reprises de provisions pour créances douteuses			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		1 298 241	2 302 003
> CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	11	2 601 226	3 422 756
Charges d'exploitation de la société	12	264 174	331 837
Diverses charges d'exploitation	13	201 016	209 399
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances douteuses			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		3 066 417	3 963 993
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I-II)		-1 768 176	- 1 661 989
> PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants	14	771 740	305 383
Autres produits financiers	15	286 622	51 156
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		1 058 362	356 539
> CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations	16	201 625	119 194
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II		201 625	119 194
RÉSULTAT FINANCIER (C = I-II)		856 737	237 345
> PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels		0	2
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		0	2
> CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles		12 928	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		12 928	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)		-12 927	2
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		12 737 001	12 263 638

ANNEXE AUX COMPTES

Règles et méthodes comptables	28
Évènements majeurs de l'exercice	28
Évènements POST Clôture	28
État du patrimoine	28
Variation des capitaux propres	32
Compte de résultat	33



apave

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 1^{er} 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 états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variations des capitaux propres, d'un état des engagements hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe aux comptes.

ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

Le patrimoine de la SCPI Interpierre France a augmenté avec la livraison des VEFA Villeurbanne et Evry, ainsi que l'acquisition de Chasse-sur-Rhône pour un total de 12 677 m².

La SCPI a souscrit une facilité de caisse pour 5 M€ pour satisfaire les appels de fonds liés aux VEFA.

Une conversion d'1 part de 1 050 euros en 5 parts de 210 euros a été réalisée le 01/10/2023.

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Néant

ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

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

En €	31/12/2022	Acquisitions	Travaux	Cessions*	31/12/2023
Terrains nus					
Terrains et constructions	207 606 460	36 773 145	953 566	1 345 310	243 987 861
Construction sur sol d'autrui					
Immobilisations en cours de construction	17 600 248	- 24 949 806	7 398 307		48 749
Autres					
TOTAL	225 206 708	11 823 339	8 351 873	1 345 310	244 036 610

* Cessions, y compris sorties de composants imputés sur le compte de Plus-Values.

En 2023, La SCPI a fait l'acquisition de :

- Chasse-sur-Rhône (38670), le 19 juin pour 11 718 K€ ;
- Evry (91000), livraison VEFA le 28 juin pour 9 128 K€ ;
- Villeurbanne (69100), livraison VEFA le 1^{er} septembre pour 15 822 K€.

La SCPI a réceptionné et immobilisé des travaux pour 954 K€, engendrant des sorties de composant pour 877 K€, dans le compte de plus-moins-values réalisées. Les travaux les plus importants sont la réfection toiture de Lognes pour 784 K€.

La SCPI a également cédé Chennevières-Sur-Marne (94400) situé au 16-28 rue Gay Lussac pour 550K€, entraînant une sortie de valeur nette comptable de 468 K€.

Au 31/12/2023, les immobilisations en cours sont des travaux de ravalement ou des travaux d'étanchéité sur les actifs de Nantes, Saint Herblain, Merignac, Villejuif.

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 pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

La provision pour gros entretien du patrimoine au 31/12/2023 s'élève à 216 K€.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	Montant provision 01/01/2023	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	
Dépenses prévisionnelles sur 2024	98 565				-32 000	130 565
Dépenses prévisionnelles sur 2025	105 200				101 200	4 000
Dépenses prévisionnelles sur 2026	1 800				-79 740	81 540
Dépenses prévisionnelles sur 2027	13 780				13 780	
Dépenses prévisionnelles sur 2028						
TOTAL	219 345				3 240	216 105

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 OPCl.

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 2023, 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 10 265 835 € au 31/12/2023.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

En €	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières contrôlées	9 990 999	10 265 835	9 990 999	-304 145	3 620 783	99,99%
TOTAL	9 990 999	10 265 835	9 990 999	-304 145	3 620 783	99,99%

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 OPCl.

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 2023, 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 2023, le compte courant auprès de la SCPI Interpierre CBI s'élève à 18 589 596 €. Une convention de compte courant a été établie en date du 7 octobre 2019.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2023 s'élève à 2,8 M€ contre 2,6 M€ au 31 décembre 2022.

Les créances comprennent également des factures à établir sur redditions de charges pour un montant de 1,6 M€ en 2023, contre en 1,5 M€ en 2022.

Les créances douteuses, pour 1,6 M€, sont provisionnées à hauteur de 1,2 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 357 K€ et la reprise à 183 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

En €	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	2 843 953	2 575 687
Créances douteuses	1 554 272	1 489 914
Dépréciation des créances locataires	-1 170 143	- 995 670
TOTAL	3 228 083	3 069 931

La dotation de l'exercice s'est élevée à 357 K€ et la reprise à 183 K€, soit une dotation nette de 174 K€.

En €	31/12/2022	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2023
Évolution des dépréciations	995 671	357 398	182 925	1 170 143
TOTAL	995 671	357 398	182 925	1 170 143

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 2 618 K€ est détaillé dans le tableau ci-après :

- Le compte État et autres collectivités d'un solde de 1 438 K€ comprend l'impôt sur les plus-values de cession pour 432 K€, et la TVA pour 1 006 K€.
- Les créances relatives aux syndicats correspondent aux avances de trésorerie pour 43 K€ et à des comptes débiteurs liés à des régularisations de charges pour 285 K€.
- Les autres débiteurs correspondent au dividende à recevoir d'Immoctave pour 829 K€ et aux comptes de notaire en attente de décomptes définitifs.

AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts ou dividendes à recevoir		
État et autres collectivités	1 437 616	3 715 651
Syndics	328 083	212 203
Autres débiteurs	851 846	738 497
Charges constatées d'avance		
TOTAL	2 617 545	4 666 351

8. 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 autorisé la Société de Gestion à vendre des actifs pour alimenter le fonds de remboursement jusqu'à ce qu'il atteigne 300 000 €, Aucune dotation n'a été opérée sur l'exercice 2023.

Au 31 décembre 2023, le fonds de remboursement a été utilisé de la façon suivante :

	31/12/2022	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2023
Fonds de remboursement	300 001			300 001
Prélèvement sur les résultats				
Produits des cessions d'immeubles				
Remboursement des parts sociales			299 870	- 299 870
TOTAL	300 001		299 870	131

9. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2023 s'élève à 753 K€ contre 5 202 K€ au 31 décembre 2022.

10. Dettes financières

La SCPI a souscrit en 2023 une facilité de caisse de 5 M€, avec le Crédit Épargne.

DETTES FINANCIÈRES

En €	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts	65 185 833	60 323 901
Concours bancaires courants	1 984 604	
Total de dettes envers les établissements de crédit	67 170 437	60 323 901
Total Fonds remboursement	131	300 000
Total des dépôts de garanties reçus	2 336 954	1 920 581
TOTAL	69 507 522	62 544 482

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

En €	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"		35 002 625		35 002 625
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"		30 183 208		30 183 208
TOTAL		65 185 833		65 185 833

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

En €	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts immobiliers	65 185 833	60 623 901
Autres emprunts		
TOTAL	65 185 833	60 623 901

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS

En €	Capital restant dû	Taux	Échéance	I.R.A.
Ligne Crédit - POOL - 30ME	30 000 000	Euribor 3M + 1,6% de marge, SWAP à 2,5%	26/02/2029	
Emprunt - BPAURA - 35M€	35 000 000	Fixe 2,7%	30/09/2029	
TOTAL	65 000 000			

11. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent à des factures reçues en fin d'année, des factures non parvenues et des provisions pour charges à payer 2,6 M€. La part la plus importante correspond aux appels de fonds liés aux levées de réserve et obtention certificat des VEFA Evry et Villeurbanne livrés en 2023 pour 951 K€ et à la commission de gestion du 4^{ème} trimestre 2023 pour 342 K€.

Le compte État pour 836 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

Le compte dividendes comprend les dividendes du 4^{ème} trimestre 2023 versés en janvier 2024 pour 3,9 M€.

Les autres créditeurs correspondent aux comptes de notaire qui seront régularisés en 2024 dès réception des décomptes définitifs pour 110 K€ et les comptes associés pour 266 K€ de souscription en cours qui seront enregistrés à réception des dossiers complets.

AUTRES DETTES

En €	31/12/2023	31/12/2022
Locataires créditeurs	939 328	541 037
Fournisseurs et comptes rattachés	2 638 131	1 961 917
État et autres collectivités	836 406	887 615
Autres créditeurs	423 545	632 830
Dividendes	3 911 896	3 707 169
SOUS TOTAL	8 749 305	7 730 568
Produits constatés d'avance	85 572	
TOTAL	8 834 877	7 730 568

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission

Du 1^{er} janvier 2023 au 1^{er} octobre 2023 les souscriptions étaient 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. À partir du 1^{er} octobre 2023, le prix de parts a été divisé par 5, en contrepartie d'un coefficient multiplicateur de 5 du nombre de parts. Le prix de souscription est dès lors de 210€ par part.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 décembre 2023 a voté la répartition du prix de part ainsi : 150 € en valeur nominale et 60 € en prime d'émission.

2. Prélèvement sur prime d'émission et de fusion

Prélèvement sur la prime d'émission, si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission, les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. Sur l'exercice ont été prélevés 1,3 M€ au titre des commissions de souscription et 0,2 M€ au titre des frais d'acquisition d'immeubles.

L'Assemblée Générale du 11 juillet 2023 a voté l'affectation des sorties d'immobilisations en prime d'émission pour 3,6 M€.

De plus, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 décembre 2023 a voté une incorporation de 50€ par part de la prime d'émission en capital social, soit 58,5 M€.

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

Sur l'exercice 2023, il y a eu la vente de Chennevières-sur-Marne et des sorties de composants.

Le solde de la réserve de plus ou moins-values est de -2,3 M€, contre - 5,1 M€ au 31 décembre 2022, la variation s'explique par +81 K€ de plus-values réalisées, + 3,6 M€ prélevés sur la prime émission et -0,9 M€ de sortie de composants.

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

En €	Produits de cession	Valeur comptable	Frais sur cession	Distribution	Sous-total plus ou moins values	Sortie composant travaux	Plus ou moins values
À nouveau au 1 ^{er} janvier 2023					-1 491 848	-3 608 558	-5 100 406
Assemblée Générale du 11 juillet 2023						3 608 558	3 608 558
Vente Chennevières Sur Marne	550 000	468 420	345		81 235		81 235
Sortie composant tvx rplct groupe Marseille						-107 100	-107 100
Sortie composant tvx rplct PAC en toit Lyon						-24 800	-24 800
Sortie composant tvx toit Simon Le Franc						-13 200	-13 200
Sortie composant tvx réfection toiture Lognes						-731 100	-731 100
TOTAL	550 000	468 420	345		-1 410 613	-876 200	-2 286 813

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 1 124 K€ après affectation du résultat de 2022.

Après affectation du résultat 2023, le solde du report à nouveau sera de 609 K€.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 12 737 001 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 13 252 538 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2022 soit :

- Résultat de l'exercice 2022 = 12 263 638 € ;
- Distribution = -12 014 524 € ;
- Le solde a été affecté en report à nouveau = 249 114 €.

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 2023 s'élèvent à 14,9 M€ contre 12,5 M€ en 2022.

2. Charges facturées

Le montant de 3,9 M€ se décompose entre notamment les charges immobilières pour 1,8 M€ et les taxes (impôts fonciers et taxes bureaux) pour 2,1 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€.

4. Reprises de provisions

Elles correspondent en partie à la reprise sur provision pour gros entretiens pour un montant de 3 K€. Cette information est développée ci-avant à la note 2 de l'Etat du patrimoine. Une reprise pour créances douteuses de 183 K€ a été également constatée.

5. Produits financiers rattachés à des immeubles

Ils s'élèvent à 465 K€ et correspondent aux intérêts calculés sur les acomptes VEFA versés.

6. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 4 642 K€ dont :

- Charges d'exploitation et d'entretien pour 2 097 K€ ;
- Taxes pour 2 390 K€ ;
- Charges d'entretiens du patrimoine pour 155 K€.

Ces charges sont en partie refacturées aux locataires, le taux de récupérabilité étant de 92% sur l'exercice, note 2 ci-avant du Résultat.

7. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 357 K€.

8. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges pour un montant de 219 K€, principalement :

- les honoraires d'avocat pour 16 K€ ;
- les honoraires techniques et administratifs pour 50 K€ refacturé à 84% en fonction des baux ;
- les honoraires locatifs pour 9 K€ ;
- les honoraires de location pour 19 K€ ;
- les pertes sur créances irrécouvrables pour 123 K€, ayant fait l'objet précédemment d'une provision pour créance douteuse pour tout ou partie des créances ;
- et des honoraires divers.

9. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 2 347 K€. Un détail des dettes financières est fourni à la note 10 de l'Etat du patrimoine.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

10. Transfert de charges d'exploitation

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

Les transferts de charges se composent de commissions de souscriptions d'un montant de 1,3 M€.

11. Commission de la Société de Gestion

Conformément aux statuts, la Société de Gestion a perçu sur l'exercice 2023 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 1 302 015 € (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers) ;
- Commission de souscription : 1 290 891 € (10 % des capitaux collectés) ;
- Commission sur arbitrage : 8 320 € (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€).

Soit un total de 2 601 K€ en 2023 contre 3 423 K€ en 2022.

12. Charges d'exploitation de la société

Les charges d'exploitation d'un montant total de 264 K€ comprennent :

- les honoraires du Commissaire aux Comptes pour 48 K€ ;
- les experts immobiliers pour 45 K€ ;
- les honoraires de dépositaire pour 70 K€ ;
- les honoraires divers (label ISR, conseil technique) pour 16 K€ ;
- les impôts et taxes pour 84 K€.

13. Diverses charges d'exploitation

Ce poste d'un montant de 201 K€ comprend :

- les frais de fonctionnement pour 78 K€ ;
- les jetons de présence pour 13 K€ ;
- les services bancaires et frais d'emprunts pour 103 K€ ;
- les frais d'acquisition des immeubles pour 7,4 K€ imputés sur la prime d'émission.

RÉSULTAT FINANCIER

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

14. Produits d'intérêts des comptes courants

La SCPI Interpierre France a signé une convention de trésorerie avec la SCI Interpierre CBI pour déterminer les modalités de fonctionnement du compte courant. Pour l'année 2023, les intérêts s'élèvent à 772 K€.

15. Autres produits financiers

La SCPI Interpierre France a ouvert un compte courant rémunéré, il s'agit des intérêts créditeurs du compte pour 287 K€.

16. Dépréciations charges financières

Ce sont les dotations sur les frais de montage des emprunts ayant bénéficié d'un étalement sur la durée du contrat pour 202 K€.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il s'agit de pénalités de retard.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Interpierre France a des opérations avec PAREF Gestion détaillées en note 11.

Elle détient 99% de la filiale SCI Interpierre CBI. Ainsi en 2023, elle a perçu un dividende de 1 658 340 € (note 3). Un compte courant est régi par la convention du 7 octobre 2019. Au 31/12/2023 les intérêts du compte courant s'élevaient à 771 740 € (note 14).

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

Évolution par part des résultats financiers	36
Emploi des fonds	36
Évolution du capital	37
Évolution du Prix de part et distribution	37
Évolution des conditions de cession ou de retrait	37
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Interpierre France	38
Répartitions sectorielles et géographiques - Interpierre France	39
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Interpierre CBI	40
Répartitions sectorielles et géographiques - Interpierre CBI	40
Cessions 2023	40
Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles - Interpierre France & Interpierre CBI	40
Tableaux transparisés en quote-part de détention - Interpierre France & Interpierre CBI	41

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

Le résultat par part de l'exercice 2023 s'établit à 57,9 € par part contre 57,9 € en 2022.

	2019		2020		2021		2022		2023*	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
> REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	87,7	97,1	73,3	84,8	68,8	87,6	78,1	86,2	16,5	85,3
Produits des participations contrôlées			11,6	13,4	8,4	10,7	7,8	8,7	1,5	7,5
Produits financiers			1,3	1,5	1,1	1,4	2,5	2,7	1,3	6,9
Produits divers(2)	2,6	2,9	0,2	0,3	0,3	0,4	2,2	2,4	0,1	0,3
TOTAL REVENUS	90,3	100,0	86,5	100,0	78,6	100,0	90,6	100,0	19,3	100,0
> CHARGES⁽¹⁾										
Commission de gestion	46,5	51,5	19,9	23,1	15	19,1	16,2	17,9	2,3	11,8
Autres frais de gestion(3)	-38,6	-42,8	-13,0	-15	-7,3	-9,3	-8,3	-9,2	- 0,7	- 3,7
Charges locatives et entretien du patrimoine	30,2	33,5	21,0	24,3	19,4	24,7	20,7	22,9	4,3	22,0
Charges financières	3,1	3,4	0,1	0,1	0,2	0,3	4,2	4,7	2,2	11,5
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	41,2	45,6	28,1	32,5	27,3	34,8	32,8	36,3	8,0	41,6
> Amortissement net										
- patrimoine										
- autres										
> Provisions nettes										
- pour travaux	1,4	1,5	1,2	1,4	-1,8	-2,3	-0,6	-0,7	- 0	- 0,0
- autres	1,3	1,4	5,2	6,0	-2	-2,6	0,5	0,5	0,2	0,8
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	2,7	3,0	6,4	7,4	-3,9	-4,9	-0,1	-0,2	0,2	0,8
TOTAL CHARGES	43,9	48,6	34,5	39,9	23,4	29,8	32,7	36,1	8,2	42,4
RÉSULTAT	46,5	51,4	52,0	60,1	55,1	70,2	57,9	63,9	11,1	57,6
Variation report à nouveau	-6		2,5		0,5		1,3		- 0,2	
Variation autres réserves										
Revenus distribués	52,5		49,5		54,6		56,7		11,4	
NOMBRE DE PARTS MOYEN POUR L'EXERCICE	129 763,0		173 238,0		194 604,3		211 417,0		1 144 165	

(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

*L'année 2023 tient compte de la conversion d'1 part de 1 050 euros en 5 parts de 210 euros, effective depuis le 01/10/2023

EMPLOI DES FONDS

En €	Total 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total 31/12/2023
Fonds collectés	240 946 179	7 611 691	248 557 870
+ cessions d'immeubles	35 349 313	468 420	35 817 733
+ Plus ou moins-valeur sur cession d'immeubles	- 1 491 848	81 235	- 1 410 613
+ Écart de réévaluation et autres réserves	147 456	-	147 456
+ Financement	62 544 482	6 963 170	69 507 652
- achat d'immeubles	- 264 164 580	- 20 175 213	- 284 339 792
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 14 148 452	- 209 928	- 14 358 380
- Commissions de souscription	- 26 030 441	- 1 290 891	- 27 321 332
+ Fonds remboursement	300 001	- 299 870	131
-Achat d'immeuble indirect	- 27 808 855	- 771 740	- 28 580 595
SOMMES RESTANT À INVESTIR	5 643 255	- 7 623 125	- 1 979 870

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
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
2022	113 632 500	20 920 200	227 265	3 321	2 247 210	1 050
2023*	175 416 750	1 554 420	1 169 445	3 557	1 290 891	210

* Le 01/10/2023, le prix de la part a été divisé par 5 et le nombre de parts en circulation a été multiplié par 5, conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 11/07/2023.

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART ET DISTRIBUTION

Année	Prix de la part au 1 ^{er} janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution*	Report à nouveau par part au 1 ^{er} janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2020	1 050	945	49,5	4,7	2
2021	1 050	945	54,6	5,2	4,2
2022	1 050	945	56,7	5,4	4,2
2023	1 050	945	57,84	5,51	4,9
2024**	210	189	N/A	N/A	0,5

* 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^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Les Taux de Distribution historiques ont été recalculés selon cette même méthode.

** Le 01/10/2023, le prix de la part a été divisé par 5 et le nombre de parts en circulation a été multiplié par 5, conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 11/07/2023.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération du gérant sur les cessions et les retraits (€)
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
2022	1 478	0,65%	0	30 j	0
2023	10 307	0,92%	33 412	60 j	0

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - INTERPIERRE FRANCE

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface (m ²)	Valeur HD 2023		Valeur HD 2022	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
93	TREMBLAY-EN-FRANCE	87 avenue Bois de la Pie, Tremblay-en-France	01/01/2005	Bureau	962	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	
TOTAL ACQUISITION 2005					6 041	5 528 156		5 528 156	
94	CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE	20B rue Gay Lussac, Chennevières-Sur-Marne	08/12/2006	Logistique	1 211	0		468 420	
TOTAL ACQUISITION 2006					1 211	0		468 420	
31	LABEGE	9013 rue de la découverte, Labège	20/03/2007	Bureau	863	1 274 202		1 274 202	
77	LOGNES (11)	11 rue des Campanules, Lognes	20/09/2007	Bureau	1 085	833 000		833 000	
TOTAL ACQUISITION 2007					1 948	2 107 202		2 107 202	
77	LOGNES (12)	12 rue des Campanules, Lognes	10/03/2008	Logistique	5 754	3 965 880		3 905 295	
TOTAL ACQUISITION 2008					5 754	3 965 880		3 905 295	
69	COLOMBIER-SAUGNIEU	100 rue de Norvège, Colombier-Saugnieu	14/12/2012	Bureau	1 672	3 200 399		3 200 399	
TOTAL ACQUISITION 2012					1 672	3 200 399		3 200 399	
77	COMBS-LA-VILLE	3 boulevard Jean Monnet, Combs-La-Ville	30/05/2013	Activité	4 601	3 350 000		3 350 000	
TOTAL ACQUISITION 2013					4 601	3 350 000		3 350 000	
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 35ème Régiment d'Aviation, Bron	30/10/2015	Bureau	1 282	1 543 500		1 543 500	
TOTAL ACQUISITION 2015					3 182	3 863 500		3 863 500	
94	IVRY SUR SEINE	51 rue Hoche, Ivry Sur Seine	09/06/2016	Bureau	2 852	4 569 511		4 569 511	
68	MULHOUSE	10 rue du Pâturage, Mulhouse	21/06/2016	Activité	3 900	2 080 000		2 080 000	
TOTAL ACQUISITION 2016					6 752	6 649 511		6 649 511	
67	HOERDT	6 rue de l'industrie, Hoerdt	23/05/2017	Logistique	3 071	5 516 000		5 516 000	
33	MERIGNAC	14 avenue Pythagore, Mérignac	30/05/2017	Bureau	2 100	3 211 191		3 211 881	
69	LYON - RAOUL SERVANT	27 rue Raoul Servant, Lyon	8/3/17	Bureau	1 578	4 815 186		4 812 900	
92	COLOMBES	58 avenue Jean Jaurès, Colombes		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		6 843 713	
TOTAL ACQUISITION 2017					16 551	36 228 390		36 226 794	
59	NOYELLES LES SECLIN	Rue du Mont de Templemars, Noyelles les Seclin	2/15/18	Activité	6 336	4 700 000		4 700 000	
59	VILLENEUVE D'ASCQ	5 place de Valmy, Villeneuve d'Ascq	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	
TOTAL ACQUISITION 2018					12 169	17 453 950		17 453 950	

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface (m ²)	Valeur HD 2023		Valeur HD 2022	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
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	5 723 611		5 717 828	
94	GENTILLY - CALMUS	4 Charles Calmus GENTILLY	01/06/2019	Bureau	1 147	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	
TOTAL ACQUISITION 2019					20 604	29 232 362		29 226 579	
44	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	22 129 573		22 121 800	
TOTAL ACQUISITION 2020					11 471	27 709 173		27 701 400	
92	GENNEVILLIERS - CABOEUFs	231 rue de Caboeufs, Gennevilliers	01/10/2021	Bureau	5 498	19 416 737		19 416 737	
TOTAL ACQUISITION 2021					5 498	19 416 737		19 416 737	
31	TOULOUSE	82 Chemin des Courses, Toulouse	02/02/2022	Bureau	8 913	24 962 275		24 962 275	
75	PARIS - SIMON LE FRANC	8 rue Simon Le Franc, Paris	24/08/2022	Bureau	756	7 242 289		7 241 350	
75	PARIS - PETITES ECURIES	7/9 rue des Petites Ecuries, Paris	22/12/2022	Commerce	422	7 164 490		7 071 900	
69	DAREIZE	427 Chemin de Chanze, Vindry-sur-Turdine	22/12/2022	Autres	4 682	9 245 993		9 232 993	
TOTAL ACQUISITION 2022					14 773	48 615 047		48 508 518	
69	CHASSE SUR RHÔNE	646/686 Chemin de la Jaconne, Chasse sur Rhone	19/06/2023	Activité	6 213	11 717 750			
91	EVRY	46/48 Boulevard de l'Yerres, Evry	30/06/2023	Bureau	2 475	9 127 804			
69	VILLEURBANNE	40 rue des Antonins, Villeurbanne	01/09/2023	Bureau	3 989	15 822 001			
TOTAL ACQUISITION 2023					12 677	36 667 556			
TOTAL					124 904	243 987 861	236 725 000	207 606 460	217 110 000

*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 FRANCE

	Surface (m ²)	Valeur HD 2023		Valeur HD 2022	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Paris	1 178	14 406 779	14 100 000	14 313 250	17 050 000
IDF hors Paris	39 255	73 477 101	71 415 000	64 757 132	67 140 000
12 des plus grandes métropoles*	70 708	147 238 924	141 510 000	119 671 021	123 145 000
Autres régions	12 552	8 865 058	9 700 000	8 865 058	9 775 000
TOTAL	123 693	243 987 862	236 725 000	207 606 461	217 110 000
Bureau	70 653	175 735 842	170 850 000	157 841 846	161 815 000
Activité	37 633	40 039 657	43 850 000	28 321 907	33 200 000
Logistique	8 825	9 481 880	10 250 000	9 889 715	9 835 000
Messagerie	1 900	2 320 000	2 150 000	2 320 000	2 460 000
Autres	4 682	16 410 483	9 625 000	9 232 993	9 800 000
TOTAL	123 693	243 987 862	236 725 000	207 606 461	217 110 000

*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 ²)	Valeur HD 2023		Valeur HD 2022	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
44	ST-AIGNAN DE GRAND LIEU	7 rue René Fonck, Saint-Aignan Grandlieu	01/11/2019	Activité	2 206	2 137 334		2 218 441	
33	CANEJAN	Parc d'activités du Courneau, Canejan	01/12/2019	Activité	2 040	1 547 705		1 613 750	
69	PUSIGNAN	ZAC de Satolas Green, Pusignan	01/12/2019	Logistique	6 233	2 875 268		2 965 980	
28	CHARTRES	ZA Les Propylées 3, Chartres	01/12/2019	Activité	1 304	1 421 771		1 466 578	
38	EYBENS	16 rue Irène Joliot Curie, Eybens	01/12/2019	Activité	7 120	4 800 541		4 935 948	
78	ECQUEVILLY	17 rue des Fontenelles, Ecquevilly	01/12/2019	Activité	2 440	1 356 395		1 387 451	
76	MAROMME	1 rue Denis Papin, Maromme	01/12/2019	Activité	3 908	1 262 875		1 293 284	
29	PLOUZANE	295 avenue Alexis de Rochon, Plouzané	01/12/2019	Activité	4 337	3 252 182		3 376 546	
TOTAL ACQUISITIONS 2019					29 588	18 654 070		19 257 979	
37	CHARGE	Rue du Château d'eau, Chargé	01/01/2020	Bureau	3 234	1 996 155		2 083 024	
60	COMPIEGNE	avenue Henri Adnot, Compiègne	01/01/2020	Bureau	2 576	1 382 135		1 441 601	
TOTAL ACQUISITIONS 2020					5 810	3 378 290		3 524 625	
TOTAL					35 398	22 032 361	33 825 000	22 782 603	33 605 000

*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.

Ces actifs sont financés via un crédit bail et le montant restant à payer est indiqué dans les tableaux des engagements hors bilan.

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES - INTERPIERRE CBI

	Surface (m ²)	Valeur HD 2023		Valeur HD 2022	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
IDF hors Paris	2 440	1 356 395		1 387 451	
12 des plus grandes métropoles*	14 387	7 823 182		8 091 456	
Autres régions	18 571	12 852 784		13 303 696	
TOTAL	35 398	22 032 361	33 825 000	22 782 603	33 605 000
Bureau	5 810	3 378 290		3 524 625	
Activité	23 355	15 778 803		16 291 998	
Logistique	6 233	2 875 268		2 965 980	
Messagerie					
Autres					
TOTAL	35 398	22 032 361	33 825 000	22 782 603	33 605 000

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

CESSIONS 2023

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface (m ²)	Prix de vente (€)	Valeur HD 2023		Date de vente
							Comptable (€)	Estimée (€)	
94430	Chennevières-sur-Marne	20B rue Gay Lussac	08/12/2006	Logistique	1 211	550 000	468 420	550 000	21/12/2023
TOTAL					1 211	550 000	468 420	550 000	

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES - INTERPIERRE FRANCE & INTERPIERRE CBI

	Bureaux	Locaux d'activités	Logistique et messagerie	Autres
12 des plus grandes métropoles*	37,16%	11,04%	4,45%	3,56%
IDF hors Paris	20,78%	4,44%	1,94%	0,00%
Autres régions	3,99%	7,43%	0,00%	0,00%
Paris	5,21%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	67,14%	22,91%	6,39%	3,56%

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

TABLEAUX TRANSPARISÉS EN QUOTE-PART DE DÉTENTION - INTERPIERRE FRANCE & INTERPIERRE CBI

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Bureaux	Locaux d'activités	Logistique et messagerie	Autres	Total du périmètre
Surface (m ²)	76 463	60 988	16 958	4 682	159 091
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	193 577 081	57 375 998	14 670 241	9 000 000	274 623 320
Valeurs estimées du patrimoine (€)	181 650 000	61 975 000	17 300 000	9 625 000	270 550 000

Financements mis en place

En €	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts in fine affectés à l'immobilier			
Emprunts crédit-bail affectés à l'exploitation			
Lignes de crédits in fine	65 000 000		65 000 000
Lignes de crédits crédit-bail		4 496 614	4 496 614
Découverts bancaires	1 984 604		1 984 604

Résultats retenus en pourcentage de détention

En €	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	15 522 784	2 180 262	17 703 046
Charges non récupérables	-1 001 696	-74 206	-1 075 902
Travaux non récupérables et gros entretien	3 240	-18 956	-15 716
Impact des douteux	-174 472	2 712	-171 760
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	-1 302 985		-1 302 985
Autres charges d'exploitation	-465 191	-100 193	-565 384
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	-2 346 829	-784 193	-3 131 022
Autres charges financières	-201 625	-1	-201 626
Produits financiers	286 622	11 190	297 812
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel	-12 927	4	-12 923

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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire conformément à l'article 22 des statuts de la SCPI afin de soumettre à votre approbation des évolutions statutaires dont les principales sont soumises au vote sur chacune de nos SCPI. Celles-ci proposent l'intégration dans les statuts d'outils pour favoriser la liquidité de la SCPI, le cas échéant. Elles font suite à des discussions de place, auxquelles participent entre autres l'AMF et l'ASPIM. Vous trouverez ci-dessous quelques précisions sur les modifications envisagées. Le rapport du Conseil de surveillance s'est prononcé sur l'ensemble de ces résolutions, en page 46.

MODIFICATION DE LA DÉNOMINATION SOCIALE :

En premier lieu, nous vous proposons un changement de nom, fruit d'une réflexion globale sur l'ensemble de la gamme des produits de PAREF Gestion. Le nouveau nom retenu pour votre SCPI sera "PAREF Hexa". Nous vous demanderons de l'approuver (douzième résolution).

MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL ET DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT :

Nous vous proposons d'élargir la politique d'investissement de votre SCPI et corrélativement l'objet social dans les statuts afin de permettre à la Société d'investir de manière plus diversifiée dans des actifs situés principalement en France (treizième et quatorzième résolutions).

SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DES EFFETS DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Nous vous proposons de donner la faculté à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital, après information de l'AMF et des associés, sous les conditions suivantes :

- Possibilité donnée à la Société de Gestion de suspendre les effets de la variabilité du capital si les demandes de retraits demeurent non satisfaites depuis plus de 6 mois, ou si elles représentent plus de 5% du nombre total des parts de la SCPI.
- Obligation de rétablir les effets de la variabilité du capital sous 3 mois, si, pendant 9 mois, le prix d'exécution s'effectue dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution ; et possibilité donnée à la Société de Gestion de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital.

La suspension des effets de la variabilité du capital entraînerait la création d'un marché secondaire (confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente). Nous proposons que le taux de commission de la Société de Gestion pour animer ce marché soit fixé à 4 % HT maximum du montant de la transaction, à la charge de l'acquéreur (quinzième résolution).

RETRAIT DES ASSOCIÉS

Nous vous proposons en ce qui concerne le retrait des parts, de :

- Permettre la rétro-compensation des retraits avec des souscriptions antérieures, afin de laisser la possibilité, sous réserves que la SCPI détienne les liquidités nécessaires, de satisfaire les demandes de retraits en attente avec les souscriptions des 12 mois précédents.
- Faire évoluer les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement et de permettre à la Société de Gestion, en cas de situation d'illiquidité, de limiter le nombre de parts par associé pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement (seizième résolution).

MODIFICATION DE L'ASSIETTE DU CALCUL RELATIF À L'ENDETTEMENT ET AUX ACQUISITIONS PAYABLES À TERME

Nous vous proposons de réduire la limite applicable au recours par la Société à l'endettement et aux acquisitions payables à terme, de sorte que l'assiette soit désormais calculée sur la valeur estimée des actifs immobiliers détenus par la Société, dans la limite de quarante pour cent (40) %, au lieu de deux fois les fonds propres (dix-septième résolution).

MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES A LA RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Nous vous proposons de préciser les clauses statutaires relatives à la rémunération de la Société de Gestion, afin de clarifier les montants TTC et de supprimer la commission réduite en cas d'atteinte du capital maximal qui n'a plus vocation à s'appliquer. Ainsi, la rémunération de la Société de Gestion n'a pas été modifiée, seules des précisions ont été apportées aux clauses concernées (dix-huitième résolution).

MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous proposons d'une part d'apporter une précision sur l'âge maximum des membres composant le Conseil de surveillance, ainsi le seuil de 75 ans applicable aux personnes physiques a été étendu au représentant légal des personnes morales ; d'autre part, le nombre de parts minimum pour pouvoir candidater a été modifié, passant de 10 à 50 parts. Ceci, afin de prendre en compte la multiplication d'une part ancienne par 5 (dix-neuvième résolution).

AUTRES MODIFICATIONS

Les statuts ont également été mis à jour des dernières évolutions réglementaires et font l'objet de clarifications, de simplification ou d'ajustements. Nous vous proposons d'approuver les statuts refondus dans leur ensemble, et d'autoriser la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information (vingtième résolution).

La Société de Gestion

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission statutaire et réglementaire, votre Conseil de surveillance vous présente son rapport pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. Durant l'année écoulée, votre Conseil de surveillance s'est réuni, soit en réunion physique, soit par visioconférence, à quatre reprises, le 30 mars, le 27 juin, le 13 septembre et le 13 décembre 2023 afin d'examiner la situation et l'évolution de notre SCPI.

La société de gestion transmet préalablement à chaque réunion du Conseil des documents actualisés : analyses et tableaux de synthèse de l'environnement économique ; rapport détaillé de l'activité immobilière de la société ; états financiers de la société. Ces documents sont commentés et analysés ce qui permet aux membres du Conseil de surveillance d'être tenus informés de l'évolution de la SCPI. Tout au long de l'année la société de gestion a apporté des réponses aux questions/interrogations formulées concernant le développement du patrimoine et de sa gestion.

L'année 2023 marque un tournant pour une partie des SCPI avec une baisse de 51% des investissements en immobilier d'entreprise en France associé à des baisses significatives des prix d'expertises sur certains segments de marché.

En ce qui concerne notre société, les demandes de retrait ont dépassé les demandes de souscription dès le deuxième trimestre, provenant notamment d'institutionnels en mai et septembre. Le nombre de parts en attente de retrait s'élève au 31/12/2023 à 33 412 parts, soit 2,85% du capital. Depuis début 2024 on assiste à une diminution du nombre de parts en attente de retrait laissant espérer une normalisation sur l'année.

Une estimation du patrimoine en fin 2023 à 270,6 M€, en augmentation de 7,91 % à périmètre courant mais en diminution de 5,12% à périmètre constant. Cette évolution confirme la justesse des investissements passés et le positionnement équilibré de la gestion tant géographique (répartition Île-de-France/métropoles régionales) que sectorielle. Ainsi, étant donné la bonne tenue des valeurs d'expertise, le prix de souscription reste inchangé. Depuis le 01/10/2023, le prix de souscription est fixé à 210 euros, à la suite de la division du prix de la part par 5 acté le 1^{er} octobre 2023 en échange de la multiplication par 5 du nombre de parts, soit un écart avec la valeur de reconstitution (200,37 euros) de 4,81 %.

Parmi les autres faits marquants à retenir de l'exercice 2023 :

- Une dette bancaire relativement stable à 69,7 M€ après une forte augmentation en 2022.
- Une gestion de patrimoine immobilier dynamique avec l'acquisition d'un ensemble immobilier neuf à Chasse-sur-Rhône et la livraison de deux Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Ces livraisons se distinguent par des locataires de premier plan avec des durées fermes respectives de 9,5 et 12 ans.
- Une gestion locative qui reste dynamique avec un TOF (taux occupation financier) moyen en amélioration de 91,7% à 93,8% (+2,29%). À chaque réunion, nous passons en revue tous les locaux vacants (parfois depuis plusieurs années) et nous veillons aux actions de gestion dans ce domaine. En 2023, nous avons constaté une diminution des loyers potentiels liés à des vacances locatives à 1 286 K€ représentant 6,2% des loyers potentiels.
- Le dividende annuel distribué en 2023 de 11,57 euros par part (57,84 euros pour 5 parts) est en hausse de 2,01 % par rapport à l'année 2022 et correspond à un rendement de 5,51 %.

À l'assemblée de cette année, il est proposé aux associés de modifier substantiellement les statuts de notre société. Le Conseil de surveillance a tenu une réunion exceptionnelle uniquement sur ce sujet le 4 avril 2024. Parmi toutes les modifications proposées, certaines ont été particulièrement débattues au niveau du Conseil de surveillance et ont nécessité des explications de la part de la société de gestion. La modification la plus impactante, est la possibilité de suspendre temporairement la variabilité du capital dans des circonstances exceptionnelles sur des critères limités à l'initiative de la société de gestion. Dans l'hypothèse où cette suspension serait activée, un marché secondaire permettrait la confrontation des ordres d'achat et de vente.

Les autres modifications importantes visent à faciliter la gestion de la liquidité dans le cadre des demandes de retrait : utilisation des souscriptions non encore investies pour compenser les retraits, modalité de fonctionnement du fonds de remboursement...

L'assemblée générale sera l'occasion d'adopter une nouvelle dénomination sociale : PAREF Hexa

Dans la mesure où toutes ces modifications sont proposées dans l'intérêt des associés, le Conseil de surveillance est favorable à ces modifications des statuts.

En conclusion, le Conseil de surveillance vous propose de voter en faveur de toutes les résolutions (ordinaires et extraordinaires) soumises à notre assemblée.

Paris, le 16 avril 2024

Yann Prigent, Président du Conseil de surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - exercice clos le 31 décembre 2023	48
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les Conventions Réglementées	50

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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 2023, 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 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

Comme précisé dans la note « État du Patrimoine - Placements immobiliers » des règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à 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 ou 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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

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 relatives 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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées 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 :

Conformément à l'article 17 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la société de gestion les rémunérations suivantes :

1) Commission de gestion

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI et pour assurer la gestion de sa trésorerie, égale à 8 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2023, la Société de Gestion a perçu une commission de gestion de 1 302 015 € HT.

2) Commission sur retrait, cession et mutation

La Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 75 euros HT (soit 90 euros TTC) par dossier de retrait, de cession de parts et de mutation à titre gratuit. Au titre de l'exercice 2023, la Société de Gestion a perçu une commission de 0 € HT.

3) Commission de souscription

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription égale à 10% HT maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2023, la commission de souscription s'élève à 1 290 891 € HT.

4) Commission sur arbitrage des actifs immobiliers

La Société de Gestion perçoit une commission sur arbitrage des actifs immobiliers égale à la somme des deux composantes suivantes :

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

Au titre de l'exercice 2023, la Société de Gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0 € HT.

5) 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 10K € (HT) et suivis directement par la Société de Gestion. Au titre de l'exercice 2023, la Société de Gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

TEXTES DES RÉSOLUTIONS

Résolutions à titre ordinaire	52
Résolutions à titre extraordinaire	53

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

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 2023.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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

Résultat au 31/12/2023	12 737 001 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	1 124 802 €
Résultat distribuable au 31/12/23	13 861 803 €
Distribution 2023	-13 252 538 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	609 265 €

En conséquence, le résultat par part, calculé, à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance de l'année, est de 11,13 euros.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2023 et arrêté à 11,37 euros, sur la base d'une part à 210 euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2023 à :

La valeur comptable	201 739 508 € soit 172,51 € par part
----------------------------	---

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2023 à :

La valeur de réalisation	193 566 387 € soit 165,52 € par part
La valeur de reconstitution	234 319 060 € soit 200,37 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte 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 2024.

L'Assemblée Générale prend acte qu'aucun montant n'a été versé aux associés de la SCPI au titre des plus-values sur cession d'immeubles au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Imputation d'une part du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance et du rapport de la Société de Gestion,

Décide de l'imputation du solde débiteur de la part du compte des plus ou moins-values de cession correspondant aux travaux de remplacement effectués sur certains actifs du patrimoine, soit - 876 200 € au 31 décembre 2023, sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2023 sur cette part du compte des plus ou moins-value de cession.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Modification de la faculté d'emprunt

L'Assemblée Générale, après avoir rappelé que la Société de Gestion a été autorisée, par l'Assemblée Générale du 15 mai 2013, à contracter des emprunts avec ou sans sûretés réelles à hauteur de deux fois les fonds propres de la Société,

Décide, conformément à l'article 15 des statuts, de fixer le maximum précité à quarante (40) % de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de l'Expert externe en évaluation

Après avoir rappelé que l'article 19 des statuts de la SCPI prévoit que l'Expert externe en évaluation est nommé pour une durée de cinq (5) ans, L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance du mandat de la société CUSHMAN & WAKEFIELD en qualité d'Expert externe en évaluation.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de nommer la société CBRE pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, à tenir en 2029.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Modification de la dénomination sociale

L'Assemblée Générale **décide** d'adopter la dénomination sociale "PAREF Hexa" en remplacement de la dénomination "INTERPIERRE FRANCE";

modifie corrélativement l'article 3 (Dénomination) des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction

"La société prend la dénomination d'« INTERPIERRE FRANCE »."

Nouvelle rédaction

"La Société a pour dénomination : "PAREF Hexa" .

modifie corrélativement les stipulations des statuts de la Société pour remplacer toute référence faite à la précédente dénomination de la Société (INTERPIERRE FRANCE) par sa nouvelle dénomination (PAREF Hexa).

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'objet social de la Société

L'Assemblée Générale **décide** de modifier l'objet social de la Société tel qu'il est décrit à l'article 2 (Objet) des statuts de la Société, comme suit :

Ancienne rédaction

"ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel."

ONZIÈME RÉSOLUTION

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.

Nouvelle rédaction

"ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif diversifié situé principalement en France et propre à assurer l'objectif de gestion de la Société qui est de potentiellement distribuer un dividende soumis à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI, l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

La Société peut détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. La Société peut souscrire des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du Code monétaire et financier aux fins de couverture totale ou partielle des risques de taux, dans les conditions de souscription et de valorisation définies par la réglementation applicable."

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Modification de la politique d'investissement de la Société

L'Assemblée Générale, sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information actualisée conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, et après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion conformément à l'article 422-194 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers,

approuve la modification de la politique d'investissement de la Société, telle qu'elle est décrite à la section 2 de l'introduction de la note d'information de la Société, comme suit :

Ancienne rédaction

" La SCPI INTERPIERRE FRANCE, est une SCPI dont l'objet est de constituer un patrimoine immobilier d'entreprise locatif composé majoritairement de bureaux et locaux d'activité situés en France et propre à assurer l'objectif de gestion qui est de potentiellement distribuer un dividende soumis à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI.

De manière générale, les investissements porteront sur des immeubles générant des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier d'entreprise, la SCPI pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat.

La SCPI se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut conformément au cadre réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;*
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;*
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique quoique la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;*
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq (5 %) pour cent du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.*

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum quinze (15 %) pour cent de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos ; étant précisé que le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur.

Les participations directes ou indirectes de la SCPI dans des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union Européenne, dont la France ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers, (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, (iii) qui sont contrôlées par la SCPI et, (iv) répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à cent (100 %) pour cent de l'actif de la SCPI.

Par dérogation au paragraphe précédent, l'actif de la SCPI peut également détenir dans la limite de dix (10 %) pour cent de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union Européenne, dont la France ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et, (iii) ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier*
- des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.*

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157, 3° du Code monétaire et financier.

La SCPI INTERPIERRE FRANCE peut avoir recours à l'endettement pour financer ses investissements dans la limite d'un maximum fixé en assemblée générale de telle sorte que ce taux soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

L'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2013 a fixé le maximum précité à deux fois les fonds propres.

Conformément à l'article L 214-115 du Code monétaire et financier, la SCPI pourra souscrire des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L.211.1 afin d'avoir une couverture totale ou partielle du risque de taux."

Nouvelle rédaction

« 2.1 Politique d'investissement

La SCPI PAREF Hexa, est une SCPI dont l'objet est de constituer, directement ou indirectement, un patrimoine immobilier locatif diversifié (composé notamment mais non exclusivement de bureaux, de locaux d'activités, logistiques, etc.) situé principalement en France et propre à assurer l'objectif de gestion qui est de potentiellement distribuer un dividende soumis à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI.

La SCPI a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de leur location. Ces immeubles peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.

De manière générale, les investissements porteront sur des immeubles identifiés comme étant susceptibles de générer des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, selon l'analyse de la Société de Gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier d'entreprise, la SCPI pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat. L'objectif de rendement immédiat n'est pas garanti.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut conformément au cadre réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, dans les conditions définies à l'article R. 214-157, 3° du Code monétaire et financier, afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou qu'elle le détienne par l'intermédiaire d'une société ;
- détenir des dépôts et des liquidités dans les conditions définies à la section 2.2 ci-dessous, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ;
- souscrire, conformément à l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, à des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du même code auprès d'établissements bancaires, dans le but de réaliser la couverture totale ou partielle des risques de taux, dans les conditions de souscription et de valorisation dictées par l'article R. 214-156-1 du même code.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum quinze pour cent (15 %) de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos ; étant précisé que le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur.

Les participations directes ou indirectes de la SCPI dans des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union européenne, dont la France ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers, (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, (iii) qui sont contrôlées par la SCPI et, (iv) répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à cent pour cent (100 %) de l'actif de la SCPI.

Par dérogation au paragraphe précédent, l'actif de la SCPI peut également détenir dans la limite, pour chacune des catégories d'actifs listées ci-dessous, de dix pour cent (10 %) de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union européenne, dont la France ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et, (iii) ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, gérés ou non par la Société de Gestion ;
- des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

2.2 Politique d'investissement de la trésorerie de la Société

Les sommes qui pourraient se trouver en attente d'investissements immobiliers ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante de la Société pourront être placées sur des supports liquides (dépôts à terme, dépôts à vue, comptes rémunérés et autres actifs liquides conformément à la réglementation applicable à la Société).

2.3 Recours à l'effet de levier et aux instruments financiers à terme

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, la SCPI PAREF Hexa peut contracter des emprunts bancaires (hypothécaires ou non) ou non bancaires, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme en vertu de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier (y compris les opérations de crédit-bail, uniquement dans le cadre et les limites de ce qui est autorisé par la réglementation applicable) pour financer ses investissements, dans la limite d'un maximum fixé en assemblée générale de telle sorte que ce taux soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. L'assemblée générale mixte du 27 juin 2024 a fixé le maximum précité à quarante pour cent (40 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société. Cette limite peut être modifiée par décision de l'assemblée générale des associés.

Dans le cadre du recours à l'endettement, la SCPI peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats de financement.

Conformément à l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, la SCPI pourra souscrire auprès d'établissements bancaires des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du Code monétaire et financier afin d'avoir une couverture totale ou partielle du risque de taux."

En conséquence, **prend acte** de la retranscription de la politique d'investissement modifiée par la Société de Gestion à la section 2 de l'introduction de la note d'information de la Société.

QUINZIÈME RÉOLUTION

Introduction d'une stipulation statutaire à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital de la Société

L'Assemblée Générale **décide**, sur proposition de la Société de Gestion, de permettre à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital de la Société, dans les conditions et selon les modalités qui seront décrites par les statuts. En conséquence, l'Assemblée Générale **décide** de modifier l'article 7 (*Augmentation et réduction du capital social*) des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction

« ARTICLE 7 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

1) Augmentation du capital effectif

La société de gestion a tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles et pour accomplir toutes les formalités légales.

Le prix des parts est fixé en euros.

Les associés nouveaux doivent être agréés par la société de gestion.

2) Réduction du capital effectif

Le capital effectif est susceptible de diminuer par suite de la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, sur demande adressée à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes sont prises en compte dans l'ordre chronologique de leur réception.

Toutefois, le capital effectif ne peut devenir inférieur, du fait des retraits, au capital minimum légal des SCPI.

L'assemblée générale peut, si elle le juge utile à la satisfaction des demandes de retrait, constituer un fonds de remboursement et le doter dans les conditions prévues par la loi.

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription fixée à l'article 17. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de un mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, mais si le fonds de remboursement le permet, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix, fixé par la société de gestion, compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10%

c) si le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10% des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée."

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 7 – VARIABILITÉ DU CAPITAL

1) Variabilité du capital

Le capital effectif est susceptible d'augmenter par les versements des associés ou par l'admission de nouveaux associés, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire, et de diminuer par la reprise des apports des associés, dans les conditions prévues par le présent article.

Celui-ci ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en-dessous du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- dix pour cent (10 %) du capital social statutaire maximum ;
- quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- le capital social minimum de sept cent soixante mille euros (760.000 €), conformément à l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif.

2) Suspension des effets de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment, après information de l'AMF et des membres du conseil de surveillance de la Société, les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, etc.), dès lors que l'une des conditions suivantes est remplie :

- la Société de Gestion constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent ; ou
- la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites représentent plus de cinq pour cent (5 %) du nombre total des parts de la SCPI.

La décision de suspendre les effets de la variabilité du capital prise par la Société de Gestion entraîne :

- l'annulation des demandes de souscription et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre et l'information par la Société de Gestion des souscripteurs et associés concernés ;
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI (marché secondaire), dans les conditions définies à l'article 14-3 ci-après.

3) Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté visée à l'alinéa précédent et, après neuf (9) périodes de confrontation (telles que définies à la section 3.2 du chapitre II de la note d'information) consécutives au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital dans les trois (3) mois.

La Société de Gestion informera les associés du rétablissement de la variabilité du capital par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, courrier électronique, etc.).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- la fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation applicable ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en conformité avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif."

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale **décide**, sur proposition de la Société de Gestion et en application des stipulations de l'article 17 (*Rémunération de la Société de Gestion*) des statuts de la Société, de fixer le taux de la commission sur cession de parts perçue par la Société de Gestion en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion à quatre (4) % maximum hors taxes du montant de la transaction, étant précisé que cette commission de cession sera payée par chaque cessionnaire (acquéreur).

En conséquence, l'Assemblée Générale, connaissance prise de la modification d'ordre des articles des statuts de la Société du fait de la refonte statutaire à approuver, et après avoir constaté que l'article 17 desdits statuts correspond désormais à l'article 21 des statuts refondus, **décide** également de modifier ledit article dénommé (*Rémunération de la Société de Gestion*) dans ses stipulations portant sur la commission de retrait, cession ou mutation des parts perçue par la Société de Gestion comme suit :

Ancienne rédaction

" ARTICLE 17 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[...]

Commission sur mutation des parts : Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information."

Nouvelle rédaction

" ARTICLE 21 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[...]

Commission sur cession ou mutation des parts ou de retrait :

Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), ou en cas de retrait, la Société de Gestion perçoit :

- par dossier de cession de parts ou de retrait, à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de soixante-quinze euros (75 €) HT, soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC (pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) à la charge du cessionnaire ou de l'associé ayant demandé le retrait ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion, notamment en cas de suspension des effets de la variabilité du capital, une commission de cession de quatre pour cent (4 %) HT maximum sera payée par le cessionnaire, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux pourra être modifié par l'assemblée générale des associés ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de soixante-quinze euros (75 €) HT (soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) par dossier de succession à la charge de l'héritier ou l'ayant droit, et de soixante-quinze euros (75 €) HT (soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment), à la charge du donataire.

Conformément à l'article 726, I, 2° du Code général des impôts, un droit d'enregistrement s'applique aux cessions directes intervenant sur le marché secondaire au taux actuel de cinq pour cent (5 %) à la charge du cessionnaire."

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Modification des stipulations des status portant sur le retrait des associés

L'Assemblée Générale, **décide**, sur proposition de la Société de Gestion, d'introduire dans les statuts certains mécanismes additionnels de gestion de la liquidité dans le cadre du traitement des demandes de retrait, dans les conditions et selon les modalités qui seront décrites dans les statuts et la note d'information de la Société. En particulier :

- lorsqu'une demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois, la possibilité pour la Société de Gestion, si elle constate que des sommes issues des souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ont été placées sur des supports liquides et n'ont pas été investies dans des actifs immobiliers, de décider de compenser la demande de retrait avec ces sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ;
- dans un objectif d'assouplissement des règles de fonctionnement du fonds de remboursement (si existant), la suppression de la limite de dix (10) % du montant du capital effectif existant à la clôture de l'exercice applicable aux sommes allouées aux fonds de remboursement, étant précisé que l'Assemblée Générale aura le pouvoir de fixer le montant maximum de dotation du fonds de remboursement ;
- dans l'hypothèse où un fonds de remboursement existerait au sein de la Société et que ce fonds de remboursement est utilisé pour permettre l'exécution des demandes de retrait des associés de la Société, la possibilité pour la Société de Gestion de limiter le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement.

En conséquence, l'Assemblée Générale **décide** de renommer les articles 9, 10 et 11 des statuts de la Société comme suit : article 9 (*Réduction du capital social*), article 10 (*Fonds de remboursement*) et article 11 (*Blocage du marché des parts*) et de modifier lesdits articles aux fins (i) d'introduire les mécanismes listés ci-dessus et d'en préciser les conditions et modalités de mise en œuvre et (ii) d'une manière générale, de clarifier certaines stipulations contenues dans ces articles, lesquels seront désormais rédigés comme suit :

« ARTICLE 9 - RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital effectif est susceptible de diminuer par suite de la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, sur demande adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les conditions précisées au chapitre II de la note d'information de la Société.

Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et traitées par ordre chronologique d'inscription sur ce registre dans les limites des clauses de variabilité, étant observé que la Société et la Société de Gestion ne garantissent pas le rachat des parts.

Pour être valablement inscrites sur le registre des retraits, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent indiquer (i) l'identité et la signature du donneur d'ordre ; (ii) le nombre de parts concernées ; (iii) le prix et la date de souscription ou d'acquisition des parts.

Un associé ayant demandé le retrait peut demander la modification ou l'annulation de sa demande de retrait, dans les formes et selon les modalités identiques à sa demande de retrait initiale. La modification d'une demande de retrait inscrite sur le registre des demandes de retrait (i) emporte la perte de son rang d'inscription dans l'hypothèse où la modification aurait pour objet d'augmenter le nombre de parts faisant l'objet de la demande de retrait ; (ii) ne modifie pas son rang d'inscription dans l'hypothèse où la modification aurait pour objet de diminuer le nombre de parts faisant l'objet de la demande de retrait.

Toutefois, le capital effectif ne peut devenir inférieur, du fait des retraits, au capital minimum légal des SCPI, tel que prévu à l'article 7-1 des présents statuts.

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

- a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait ne peut être réalisé à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription en vigueur, telle que fixée à l'article 21. En application de l'article 422-219 du RGAMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé leur retrait dans les conditions prévues au chapitre II de la note d'information de la Société. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification ;*
- b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai d'un (1) mois en raison de l'insuffisance des souscriptions :*

- *a. si la Société de Gestion constate que des sommes issues des souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ont été placées sur des supports liquides conformément à la politique d'investissement de la Société (telle que précisée dans la note d'information de la Société) et n'ont pas été investies dans des actifs immobiliers, la Société de Gestion pourra décider de compenser la demande de retrait avec ces sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée (le « Mécanisme de Rétrocompensation »). En cas d'application du Mécanisme de Rétrocompensation, la demande de retrait est exécutée dans les conditions (notamment de prix) et selon les modalités prévues dans le paragraphe a) ci-dessus. Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement ;*
- *b. dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation, et si le fonds de remboursement le permet, la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, dans les conditions définies à l'article 10 ci-après. Le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix, fixé par la Société de Gestion, compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %), sauf autorisation de l'AMF.*

Le remboursement de la totalité des parts détenues par l'associé concerné rend effectif le retrait qui peut être inscrit sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre, perd la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier de l'année suivante.

Le remboursement des parts aux associés a lieu dans un délai administratif normal de régularisation.

ARTICLE 10 – FONDS DE REMBOURSEMENT

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, l'assemblée générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la liquidité du marché des parts. L'assemblée générale décide du montant maximum de dotation du fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif, 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 ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'AMF.

La Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si les conditions suivantes sont réunies :

- la demande de retrait de l'associé n'a pu être compensée avec toute demande de souscription dans un délai d'un (1) mois et la Société de Gestion n'a pas mis en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation ;
- le fonds de remboursement fonctionne et les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes.

En fonction du nombre de parts en attente de retrait, la Société de Gestion aura la faculté de limiter le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement.

Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %) (sauf autorisation de l'AMF).

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la proposition de la Société de Gestion pour notifier à celle-ci sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement au prix de retrait indiqué. En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF en attente des souscriptions correspondantes.

Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionnerait pas encore ou serait vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible.

ARTICLE 11 – BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

Lorsque les demandes de retrait et de vente en attente depuis plus de douze (12) mois excèdent dix pour cent (10 %) des parts, la Société de Gestion en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux (2) mois, pour décider, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

La mise en place d'un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies à l'article 14-3 des présents statuts peut également constituer une mesure appropriée et emportera la suspension des demandes de retrait. »

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'assiette du calcul de la limite applicable au recours par la Société à l'endettement et aux acquisitions payables à terme

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, **décide** de réduire la limite applicable au recours par la Société à l'endettement (en ce compris les opérations de crédit-bail) et aux acquisitions payables à terme, de sorte que l'assiette soit désormais calculée sur la valeur estimée des actifs immobiliers détenus par la Société, dans la limite de quarante pour cent (40) %, au lieu de deux fois les fonds propres, tel que fixé en conséquence de l'adoption de la neuvième résolution.

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

Modifications de l'article 17 des statuts de la Société « Rémunération de la Société de Gestion »

L'Assemblée Générale, connaissance prise de la modification d'ordre des articles des statuts de la Société du fait de la refonte statutaire à approuver, et après avoir constaté que l'article 17 desdits statuts correspond à l'article 21 des statuts refondus, **décide**, sur proposition de la Société de Gestion, de modifier ledit article dénommé (*Rémunération de la Société de Gestion*) ainsi qu'il suit aux fins, lorsque cela est nécessaire, de clarifier certaines stipulations y afférentes, sans préjudice des modifications apportées aux stipulations dudit article des statuts de la Société en conséquence de l'adoption de la quinzième résolution.

"ARTICLE 17 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

- **Souscription** : La société de gestion perçoit, au fur et à mesure des souscriptions, un maximum de 10% HT du prix de souscription, prime d'émission incluse, des parts, afin de couvrir tous les frais exposés pour d'une part procéder à la recherche des capitaux nouveaux, d'autre part rechercher et réaliser les programmes d'investissements. Cette commission sera ramenée à 6,5% HT lorsque la Société aura atteint son capital maximum, sauf décision d'augmenter celui-ci.
- **Gestion** : La société de gestion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement 8 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés (TVA en sus au taux en vigueur). En contrepartie de cette rémunération, la société de gestion supporte tous les frais de personnel, bureau, déplacements et autres moyens engendrés par l'administration courante de la Société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats, la préparation et la tenue des conseils, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

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

[...]

• **Commission sur arbitrage des actifs immobiliers :**

- 1) 1 % H.T. maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement jusqu'à trois (3) millions d'Euros.
- 2) 0,75 % H.T. maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement de trois (3) millions d'Euros à cinq (5) millions d'Euros.
- 3) 0,5 % H.T. maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement dépassant cinq (5) millions d'Euros.

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

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

- planification des programmes d'arbitrage annuels
 - due-diligence
 - suivi de constitution des data-room
 - s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres
 - suivi des négociations et des actes de vente
 - distribution le cas échéant des plus-values
- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :**

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

Nouvelle rédaction

"ARTICLE 21 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les forfaits suivants :

• **Commission de souscription :**

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription versée par la Société, fixée à dix pour cent (10 %) hors taxes (« HT ») ((à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit douze pour cent (12 %) toutes taxes comprises (« TTC ») pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) du prix de souscription des parts. La commission de souscription, imputée sur la prime d'émission, rémunère les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs) ainsi que les frais d'étude liés à chaque investissement.

La Société de Gestion présentera, à l'occasion du conseil de surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel, de tout autre conseil de surveillance en cas de modification en cours d'année, le taux de commission de souscription qu'elle souhaite appliquer pour l'avenir.

• **Commission de gestion :**

La Société de Gestion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement huit pour cent (8 %) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit neuf virgule six pour cent (9,6 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %) des recettes de toute nature encaissées HT par la Société (loyers et produits financiers).

Cette commission de gestion a pour objet de rémunérer la Société de Gestion pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, la gestion de la trésorerie, la perception des recettes et la répartition des bénéfices. En contrepartie de cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à la réalisation de ces missions, à l'exclusion de toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société de Gestion facture les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la SCPI de ses recettes.

La Société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment ceux décrits à la section 1 du chapitre III de la note d'information de la Société.

[...]

• Commission sur arbitrage des actifs immobiliers :

La Société de Gestion perçoit une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de la SCPI déterminée selon le barème suivant :

1) un pour cent (1 %) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit un virgule deux pour cent (1,2 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement jusqu'à trois millions d'euros (3 000 000 €).

2) zéro virgule soixante-quinze pour cent (0,75 %) HT à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit zéro virgule neuf pour cent (0,9 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %) maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement de trois millions d'euros (3 000 000 €) à cinq millions d'euros (5 000 000 €).

3) zéro virgule cinq pour cent (0,5 %) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit zéro virgule six pour cent (0,6 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %) maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement dépassant cinq millions d'euros (5 000 000 €).

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

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

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

• Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Sera versée une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier d'un pour cent (1 %) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit un virgule deux (1,2 %) TTC pour un taux de TVA de vingt (20 %) maximum sur les gros travaux supérieurs à cent mille euros (100 000€) (HT).»

L'Assemblée Générale prend acte que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 18.1 des statuts de la Société "Conseil de surveillance"

L'Assemblée Générale, connaissance prise de la modification d'ordre des articles des statuts de la Société du fait de la refonte statutaire à approuver, et après avoir constaté que l'article 18.1 desdits statuts correspond à l'article 22.1 des statuts refondus, **décide** de modifier ledit article dénommé (*Nomination*), dans ses stipulations portant sur les conditions de nomination du conseil de surveillance de la Société, comme suit :

Ancienne rédaction

" Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la société de gestion.

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

Nouvelle rédaction

" Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la Société de Gestion.

Ce conseil est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) au plus pris parmi les associés possédant au moins cinquante (50) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale. [...]"

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

VINGTIÈME RÉOLUTION

Approbation des statuts refondus

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de la Société de Gestion, aux fins notamment de clarifier certaines stipulations des statuts, d'améliorer ou simplifier la numérotation des articles des statuts ou d'en modifier l'ordre et d'apporter toutes corrections ou ajustements jugés nécessaires au regard des dispositions légales et réglementaires applicables à la Société, et compte tenu des résolutions qui précèdent, **approuve** les statuts refondus de la Société, article par article et dans leur intégralité.

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

VINGT ET UNIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

ANNEXE SFDR



ANNEXE SFDR

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SCPI Interpierre France

Identifiant d'entité juridique (LEI) : 969500J7CGLAPRMDOT95

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

OUI ●●

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social

NON ●●

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 13% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisé dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier sont atteintes ?

La SCPI Interpierre France s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) et intègre des ambitions fortes, en ce qui concerne les caractéristiques environnementales et sociales des actifs détenus. Cette démarche se décline autour de deux (2) axes majeurs :

1. Améliorer les performances environnementales de son patrimoine via le renforcement de sa gouvernance et l'implication de toutes les parties prenantes avec un focus sur la performance énergétique ainsi que sur les enjeux de réduction de l'empreinte carbone et l'adaptation au changement climatique.
2. Améliorer la qualité de vie des locataires via des actions sur la qualité des locaux ainsi que sur leur accessibilité en veillant à la proximité des transports et en privilégiant la mobilité douce quand cela est possible.

Aux fins d'atteindre ces objectifs, tout actif susceptible d'être acquis par la SCPI Interpierre France s'inscrit à ce titre dans le cadre d'une procédure formalisée d'investissement permettant de rassembler un nombre significatif d'informations sur l'immeuble, et d'intégrer l'actif dans la grille d'analyse ESG mise en place par la SCPI Interpierre France, en lui attribuant une note initiale, et en estimant la marge de progression à trois (3) ans liée à l'application d'un plan d'action spécifique à cet immeuble.

La grille ESG intègre 55 critères qui incluent par exemple le rendement des équipements techniques et la plomberie des bâtiments, le mix énergétique des immeubles, leur exposition aux risques naturels, la présence de services à proximité et de solutions de mobilité décarbonées, ou encore la présence d'espaces verts ou de dispositifs en faveur de la flore ou de la faune locale.

Cette analyse est régulièrement menée par un auditeur externe et revue et analysée par l'équipe Fund & Investment Management de PAREF Gestion afin de valider tant la notation initiale que le plan d'action associé.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette stratégie de Best-in-Progress, un projet immobilier à l'étude qui ne peut atteindre la note minimale déterminée ou qui ne peut évoluer de façon efficace est exclu des investissements du fonds.

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 / 852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

La SCPI Interpierre France dispose au total de huit (8) indicateurs de durabilité repris dans le tableau ci-dessous :

KPI Type	Indicateur	Unité	2022	2023
KPI Energie	Consommations énergétiques	kWhEF/m ² /an	84,3	75,3
KPI Carbone	Emissions GES Scope 1 & 2	KgCO2 eq/m2	9,8	8,9
KPI Eau	Consommations d'eau de ville	m3/an/m ²	0,27	0,32
KPI Qualité de l'air	Mesures de la qualité de l'air intérieur	% du nombre total d'actifs	0 %	0 %
KPI Mobilité	Part des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun	% du nombre total d'actifs	73 %	69 %
KPI Clause Fournisseur	Part des contrats des principaux prestataires de l'exploitation qui ont intégré des clauses environnementales	% du nombre de contrats	23 %	42 %
KPI Résilience	Part des actifs exposés à des risques naturels actuels moyens ou forts	% du nombre total d'actifs	68 %	58 %
KPI Baux Verts	Part des baux pour lesquels les annexes environnementales sont effectivement disponibles	% du nombre total d'actifs	28 %	33 %

Concernant la notation des immeubles, celle-ci fait ressortir une note moyenne de 36 sur 100. Le rapport ESG annuel de la SCPI apporte plus de précisions quant à la performance des indicateurs de durabilité des immeubles détenus par Interpierre France.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

En 2022, la note moyenne est 27 sur 100.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable, bien que des investissements durables alignés avec la taxonomie puissent être réalisés de temps à autre. En revanche, la SCPI met en œuvre des travaux (notamment grâce aux CAPEX - dépenses d'investissement visant à financer des travaux) afin que ses investissements soient à terme durables et alignés sur la taxonomie de l'UE.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable, bien que des investissements en ce sens puissent être réalisés de temps à autre.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

La SCPI Interpierre France prend en compte les principales incidences négatives (PAI) de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité à travers trois (3) indicateurs :

- deux (2) indicateurs obligatoires :
 - Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers : part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
 - Exposition aux actifs énergivores : part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores ; et
- un (1) indicateur complémentaire relatif à l'intensité de la consommation énergétique calculée en GWh/m² des actifs immobiliers détenus.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?
Non applicable.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La SCPI Interpierre France prend en compte les principales incidences négatives (PAI) tout en investissant et en valorisant les caractéristiques environnementales et sociales afin d'améliorer les performances extra-financières du produit et de son portefeuille.

Ainsi, Interpierre France n'investit pas dans des actifs à incidence négative et notamment l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles. La part de ses investissements immobiliers inefficaces est actuellement de 78 %. En pratique, le comité d'investissement vérifie l'exposition des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles et leur performance énergétique.

En complément Interpierre France prend en compte volontairement son impact sur l'énergie afin de diminuer l'intensité de la consommation énergétique et contribuer à la décarbonation de son portefeuille en intégrant un plan d'action pour améliorer sa performance énergétique aligné avec les exigences du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (dit « Décret Tertiaire ») avec les audits énergétiques.



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Chasse-sur-Rhône	Immobilier	4,2 %	France
Evry	Immobilier	2,9 %	France
Villeurbanne	Immobilier	5,2 %	France

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 31/12/2023.



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

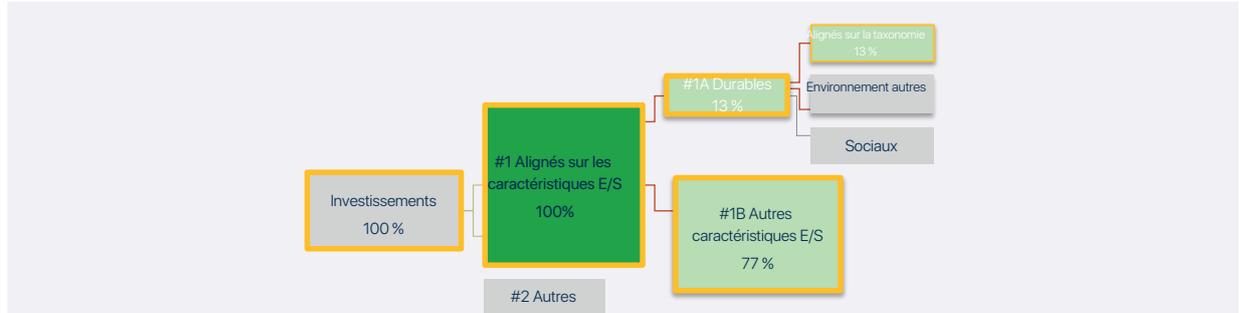
Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Quelle était l'allocation des actifs ?

La répartition des actifs est la suivante :

- 67,1 % bureaux
- 22,9 % locaux d'activité
- 6,4 % logistique & messagerie
- 3,6 % autres

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Non applicable, la SCPI Interpierre France investissant uniquement dans des actifs immobiliers.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Interpierre France a investi fin 2023 dans des investissements durables ayant un objectif environnemental alignés sur la taxinomie de l'UE.

La SCPI se distingue en particulier par sa conformité à deux objectifs majeurs définis par l'UE : l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à celui-ci.

L'engagement envers ces objectifs se matérialise notamment à travers des investissements dans des bâtiments répondant au critère des 13 % les plus élevés du parc immobilier national ou régional en termes de demande d'énergie primaire (DEP).

Cette approche souligne un souci concret de réduction de la consommation énergétique et de promotion de l'efficacité énergétique, éléments cruciaux pour la transition vers une économie à faible impact carbone. Ainsi, en alignant ses investissements avec les critères établis par la taxinomie de l'UE, la SCPI démontre sa volonté de participer activement à la promotion du développement durable et à la réalisation des objectifs climatiques européens.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?

OUI

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

NON

1. Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les activités **habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

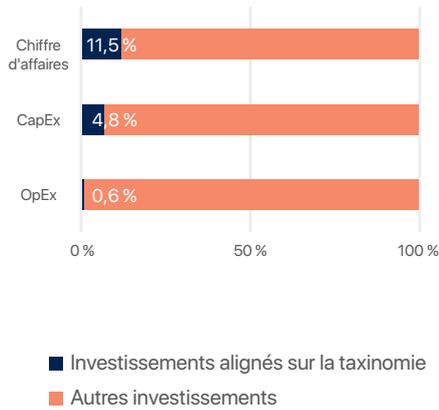
Les activités **transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

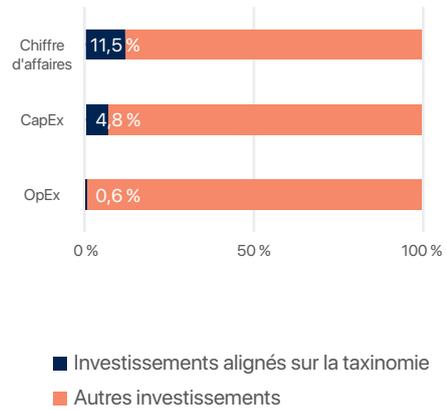
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie obligations souveraines incluses *



2. Alignement des investissements sur la taxinomie hors obligations souveraines *



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La SCPI n'investit ni dans des activités transitoires ni dans des activités habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Ce pourcentage est passé de 15 % à 13 %.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

0%



Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Aucun investissement n'a été inclus sur l'exercice 2023 dans la catégorie « autres ».

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Interpierre France a entrepris de nombreuses mesures visant à respecter les caractéristiques environnementales et sociales au cours de la période de référence. D'un point de vue environnemental, des audits énergétiques, des études CRREM (trajectoire carbone) ou encore des diagnostics écologiques ont été réalisés. D'autres actions de types travaux sont mises en place comme le relamping LED de l'éclairage, le sous comptage d'énergie et d'eau, l'installation de chasses d'eau à double touche. Enfin, la gestion des déchets n'a pas été négligée et un contrat de gestion des déchets incluant une clause confirmant un taux de valorisation matière de plus de 70% a été mis en place. D'un point de vue social, de nombreuses actions ont été implémentées à travers notamment la mise en place d'audits de débits d'air et PMR et d'une étude d'analyse de la qualité de l'eau et de l'air, et l'installation de bornes IRVE pour mobilité durable.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.





INTERPIERRE France

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

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris
Visa AMF SCPI n°05-34 en date du 7 octobre 2005
SCPI gérée par PAREF Gestion

PAREF Gestion

Société de Gestion de Portefeuille
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris | Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86
www.paref-gestion.com

SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 euros
380 373 753 RCS Paris | Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008
Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE