

INTERPIERRE

FRANCE

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2013



## **INTERPIERRE FRANCE**

Société civile de placement immobilier  
8, rue Auber - 75009 PARIS

383 356 755 RCS PARIS

17, rue Pierre Josse - BONDOUFLE (91)



11, rue des Campanules - LOGNES (77)



60, rue Auguste Perret - CRETEIL (94)

# ÉDITORIAL

## Le devoir de croître

*2013 a été une bonne année pour votre SCPI.*

*Elle a investi dans un immeuble mixte d'activités et de bureaux, construit en 2008, en région parisienne, à Combs-la-Ville, et loué en 2012 à une société allemande, pour 9 ans avec un rendement de 8,8 %.*

*Le bénéfice a crû, passant de 1 440 K€ à 1 754 K€, permettant de distribuer 53,1 € par part, soit un rendement de 5,1 % contre 4,3 % en 2012.*

*L'endettement net de 16 107 K€, face à des actifs de 41 025 K€, entraîne une réduction du ratio d'endettement à 39,3 % contre 48 % à fin 2012.*

*La collecte nette de souscriptions a été de 4 655 K€. C'est la meilleure année pour Interpierre France, mais c'est très insuffisant pour une SCPI qui conjugue, une forte rentabilité des actifs, 8,5 %, un endettement maîtrisé, et une distribution de 5,1 %, qui devrait croître à moyen terme, une fois la dette remboursée.*

*En 2014, votre SCPI va adapter ses statuts afin de se conformer aux nouvelles normes européennes des instruments de gestion d'actifs dédiés au grand public, avec, en particulier, l'obligation de recourir à un dépositaire indépendant de votre société de gestion, tandis que la gestion des actifs sera un peu moins contrainte.*

*Paref Gestion va s'efforcer en 2014 de mieux convaincre ses partenaires et clients de l'attrait d'Interpierre France, alliant rendement et revalorisation.*

**Roland FISZEL**  
Président

**Thierry GAIFFE**  
Directeur Général



■ <i>Rapport de la Société de Gestion</i> .....	4
■ <i>Rapport du Conseil de surveillance</i> .....	8
■ <i>Rapports du Commissaire aux comptes</i> .....	9
■ <i>État du patrimoine</i> .....	11
■ <i>État des capitaux propres</i> .....	12
■ <i>Inventaire détaillé des placements immobiliers</i> .....	13
■ <i>Résultats</i> .....	14
■ <i>Annexe aux comptes</i> .....	15
■ <i>Tableaux complémentaires</i> .....	16
■ <i>Résolutions</i> .....	20

## Assemblée Générale Mixte du 14 mai 2014



## EXERCICE 2013

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENT

Léon BARUC - *Avocat honoraire*

#### MEMBRES

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

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

Bertrand de GELOES d'ELSOO - *Dirigeant de société*

Jean-François GUTHMANN - *Président de l'OSE*

Jacques de JUVIGNY - *Directeur Administratif et Financier*

Jean LAMBOLEY - *Ingénieur retraité*

PAREF - *Représenté par Alain Perrollaz, Président du Directoire de PAREF*

VERNEUIL PARTICIPATIONS - *Représenté par André Msika*

### SOCIÉTÉ DE GESTION

#### PAREF GESTION

SA au capital de 253 440 €, agréée par l'AMF sous la référence AMF GP-08000011

**Président du Conseil d'Administration :** Roland FISZEL

**Directeur Général :** Thierry GAIFFE

#### COMMISSAIRE AUX COMPTES

**Titulaire :** PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Jean-François CHÂTEL,

**Suppléant :** Yves NICOLAS

#### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

FONCIER EXPERTISE, représenté par Pierre MENDY

#### COMITÉ D'INVESTISSEMENT

**Président :** Jean-François GUTHMANN

Mesdames, Messieurs,

*Nous vous réunissons en assemblée générale mixte, conformément aux articles 20 et 21 des statuts et à l'article L. 214-103 du code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et des activités de votre Société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2013 et, modifier des dispositions statutaires compte tenu de la transposition de la directive européenne AIFM en droit interne.*

*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. Ils sont présentés selon les dispositions du plan comptable des SCPI.*

## 1) RAPPORT IMMOBILIER

### A) Évolution du patrimoine

L'acquisition, en milieu d'année, d'un immeuble récent, à Combs-la-Ville (77), pour un montant de 3,6 M€ confirme la reprise des investissements d'Interpierre France. Cela s'inscrit dans la continuité du repositionnement stratégique d'Interpierre France en tant que SCPI de bureaux et locaux d'activité en France.

### B) Évaluation des immeubles

Les SCPI doivent, chaque année, faire évaluer chacun de leurs biens par un expert agréé par l'AMF, puis tous les 5 ans, avec une actualisation annuelle entre deux évaluations.

L'article 25 du règlement 94-05 de l'AMF stipule que l'expertise doit être faite avant l'acquisition, lorsque le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion.

Interpierre France s'impose dans tous les cas de faire procéder à une première expertise avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions, confortant ainsi les estimations faites indépendamment par la société de gestion.

L'Expert externe en évaluation, Foncier Expertise, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble.

Tous les biens d'Interpierre France ont été soumis à évaluation. Au total, l'expertise se monte à 41 025 K€.

À périmètre égal, la valeur patrimoniale (37 425 K€) est en légère hausse (+ 0,2 %) par rapport à fin 2012 (37 250 K€).

### C) Emprunts

Les acquisitions réalisées à compter de 2005 ont été réalisées avec recours à l'emprunt, excepté l'acquisition de l'immeuble de Lyon en décembre 2012. Les 8 actifs apportés en 2010 supportent également de la dette.

Une ligne de crédit de 2,5 M€ a été négociée en 2013 dont un million utilisé à fin 2013, permettant de saisir des opportunités d'investissement. Au 31 décembre 2013, les emprunts bancaires de la SCPI s'élèvent à 18 112 K€ contre 18 454 K€ à fin 2012, mais l'endettement n'a pas augmenté du fait du remboursement de 1 342 K€ en capital sur les emprunts existants.

Le détail de l'endettement est présenté dans un tableau page 15. Compte tenu de la trésorerie disponible, l'endettement financier

net s'élève à 16 107 K€. Le taux d'endettement (endettement financier net / valeur des actifs) est de 39,3 %.

Pour mémoire, l'assemblée générale mixte du 15 mai 2013 a autorisé la société de gestion à recourir à des lignes de crédit avec ou sans sûretés réelles et à procéder à des acquisitions payables à terme, sous le contrôle du comité d'investissement, dans la limite globale de 2 fois les fonds propres.

### D) Situation locative

Au 31 décembre 2013, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers est de 89,4 %.

Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2013 s'établit à 90,3 %, en légère hausse par rapport à 2012.

Au 31 décembre 2013, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces \* est de 89,7 %.

Les 19 lots vacants sont situés à Vitry Grimaud (94), Vitry Ardoines (94), Labège (31) et Tremblay (95) en cours de commercialisation active.

Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

\* La société de gestion attire votre attention sur le fait que les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.

## 2) RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

### A) Variation du capital

Au cours de l'exercice, le *capital effectif* est passé de 22 612 à 26 847 parts (tableau VII). L'augmentation de 4 235 parts correspond à l'émission de 4 500 parts moins le rachat de 217 parts et l'annulation de 48 parts (tableau IX).

Le prix d'émission est fixé à 1 050 € depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2011, inchangé malgré la hausse de la valeur de reconstitution.

Le groupe Paref est associé de la SCPI à hauteur de 49,4 % au 31 décembre 2013. Par ailleurs, Parus, filiale de Paref, détient 4 % du capital sous forme d'usufruits de parts.

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012, la date d'entrée en jouissance est le premier jour du troisième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

### B) Marché des parts

La société a enregistré 16 demandes de retrait pour 217 parts en 2013.

Aucune part n'est en attente de retrait ou de rachat par le fonds de remboursement au 31 décembre 2013.

Le prix de retrait compensé est fixé à 945 € depuis novembre 2011. Le prix de retrait par le fonds de remboursement est de 800 €, depuis le 15 septembre 2011, dans la limite des disponibilités du fonds.

### C) Fonds de remboursement

Le fonds est doté de 124 K€ au 31 décembre 2013. Il peut être porté à 300 K€ à tout moment conformément à la décision de l'AG de 2008.



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 étaient autorisées après 6 ans de détention dans la limite annuelle de 15 % des actifs, sauf si une assemblée générale extraordinaire les a autorisées au cas où le pourcentage des parts en attente depuis plus de 12 mois excède 10 %. Dans le cadre de la mise en œuvre de la directive AIFM, les cessions d'actifs seront possibles après 5 ans au lieu de 6 ans (*cf. infra* L).

## D) Évolution des valeurs de réalisation, de reconstitution et prix d'émission

Ces valeurs figurent en bas de l'état du patrimoine (tableau I). Ce tableau, complété par le tableau des fonds propres (tableau II), remplace le bilan selon les dispositions comptables des SCPI.

La *valeur comptable*, basée sur les données comptables en valeur historique, figure dans la première colonne. Elle est de 886 € par part, après affectation du résultat, contre 862 € à la fin 2012.

■ La *valeur de réalisation*, basée sur l'évaluation du patrimoine faite en fin d'année, est dans la deuxième colonne. Elle est de 897 € par part au 31 décembre 2013, contre 850 € à fin 2012, soit une hausse de 5,5 %.

■ La *valeur de reconstitution*, qui tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission, se monte à 1 116 € par part contre 1 073 € l'année dernière, soit une hausse de 4 %.

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.

■ Le prix d'émission des parts, après approbation par l'assemblée générale, pourra être fixé librement dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 1 004,4 € et 1 227,6 €. La société de gestion a décidé en accord avec le Conseil de surveillance, de maintenir le prix d'émission à 1 050 €.

## E) Affectation des résultats

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 1 754 056 €. Nous vous proposons d'approuver la distribution de 1 267 754 €, correspondant aux 4 acomptes trimestriels déjà versés.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le bénéfice distribué sera ainsi de 53,1 €.

Si vous acceptez l'affectation du résultat qui vous est proposée, le report à nouveau passera de 1 444 K€ à 1 930 K€ à l'issue de la distribution, soit 71,91 € par part, correspondant à 16 mois de report à nouveau.

Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 30 € en 2008, 36 € en 2009, 39 € en 2010, 42 € en 2011 et 45 € en 2012.

## F) Performances

### 1) Taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)

Le bénéfice distribué de 53,1 € par part représente un taux de distribution sur la valeur de marché de 5,1 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen en 2013, soit 1 050 €, prix inchangé en 2013.

*Définition* : Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées)
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n

### 2) Taux de Rendement Interne

Les Taux de Rendement Interne (TRI) à 5 ans et à 7 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 6,6 % et 8,5 %.

Le TRI au-delà de 7 ans n'a pas de sens compte tenu du changement de stratégie intervenu en 2005.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années. Il se définit comme le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant).

## G) Provisions - Litiges

Une provision pour gros travaux a été dotée statutairement à hauteur de 3 % des loyers facturés de l'exercice.

Compte tenu du Grenelle de l'environnement et du patrimoine, une dotation supplémentaire de 2 % annuelle pour 2013 a été passée. Cette dotation supplémentaire, initiée en 2012 pour la période 2012-2016, sera reconduite en 2014, 2015 et 2016. Au global, la dotation de 2013 est de 175 K€.

Une dotation aux provisions pour créances douteuses a été inscrite à hauteur de 41 K€ au bilan de 2013 pour des contentieux locatifs. Elle concerne un locataire à Labège (31) et un à Chennevières (94), tous les 2 en procédure collective, provisionnés à 100 %.

Une reprise de provision de créances douteuses de 120 K€ a été enregistrée. Elle concerne 6 anciens locataires dont un qui représente 91 % du total.

## H) Rémunération de la société de gestion

Conformément aux statuts, Paref Gestion a perçu 466 K€ HT en commission de souscription (au plus 10 % HT des capitaux collectés) et 280 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers et produits financiers nets).

## I) Cession d'actif

Dans un souci de faire face à un éventuel besoin de trésorerie, il est proposé comme les années précédentes une résolution permettant une cession d'actif. Celle-ci se fera après avis du comité d'investissement dans le respect des conditions de délai de détention et de pourcentage des actifs fixés par l'article R. 214-157 du code monétaire et financier.

## J) Expert externe en évaluation

La mandat de Foncier Expertise venant à échéance à l'issue de l'assemblée générale mixte du 14 mai 2014, il est proposé de le renouveler après un appel d'offre, pour une durée de 5 ans soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

## K) OPCI

Il est rappelé que les SCPI disposaient d'un délai de 5 ans, soit jusqu'au 18 avril 2012 pour décider la transformation ou non en OPCI. L'assemblée générale mixte du 11 mai 2011 a décidé de ne pas transformer votre SCPI Interpierre France en OPCI/SPPICAV ou en OPCI/FPI.

## L) Modifications statutaires rendues nécessaires par la transposition de la directive AIFM en droit français

### Qu'est-ce que la directive « AIFM » (Alternative Investment Funds Managers) ?

La crise financière internationale, et des faits marquants comme la faillite de la Banque Lehmann et surtout le scandale « Madoff », ont conduit les principales puissances économiques de la planète réunies lors du G20 de Londres en 2009, à renforcer considérablement la mission des autorités de contrôle.

Dans ce cadre, la Commission et le Parlement de l'Union européenne ont élaboré la directive AIFM (directive n° 2011/61/UE du 8 juin 2011) dont l'objectif est de mieux contrôler et gérer les risques financiers et de marché. Cette directive qui uniformise les règles de contrôle et de surveillance dans le domaine de la gestion de fonds alternatifs, devra être mise en application avant le 22 juillet 2014 par tous les « Fonds d'Investissement Alternatifs » (« FIA »), dont les SCPI font partie, ainsi que le précise l'article L. 214-1 du code monétaire et financier.

L'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013, ainsi que le décret n° 2013-687 du 25 juillet 2013 pris pour l'application de ladite ordonnance, publiés au journal officiel respectivement les 27 et 30 juillet 2013, ont transposé dans le droit national la directive n° 2011/61/UE. Ces textes sont donc en vigueur depuis lors et vont être ratifiés très prochainement.

### Les principaux changements émanant de la directive AIFM qui visent à mieux protéger les épargnants

**1) Toutes les SCPI doivent être gérées par une Société de Gestion de Portefeuille (SGP)**, ce qui implique notamment la mise en place d'un dispositif de conformité et de contrôle interne et l'observation de règles de bonne conduite ainsi que des actions supplémentaires auprès des investisseurs non professionnels.

#### Conséquence pour Interpierre France :

Pas de conséquence pour votre SCPI, dans la mesure où Paref Gestion a déjà reçu de l'AMF l'agrément de Société de Gestion de Portefeuille GP-08000011 depuis 2008. Son agrément de Société de Gestion de Portefeuille ne nécessite qu'une mise à niveau actuellement en cours.

**2) Désignation d'un dépositaire** qui est le teneur de comptes et le gardien de la propriété du fonds.

La directive AIFM exige qu'il :

- garde les actifs de la SCPI (du FIA) et conserve ses instruments financiers,
- suive l'évolution de tous les flux de liquidité,
- s'assure du respect de la stratégie d'investissement et des ratios légaux et réglementaires,
- contrôle le calcul de la valeur des parts.

En France, les dépositaires sont essentiellement des filiales bancaires qui sont en mesure de développer d'importants moyens humains et techniques pour mener à bien ce type de mission.

#### Conséquence pour Interpierre France :

La nomination d'un dépositaire entraînera des frais supplémentaires pour la SCPI. Ces frais seront néanmoins modérés suite à la consultation réalisée par Paref Gestion auprès des quatre principaux dépositaires de la place ayant déjà une expérience en immobilier en tant que dépositaire d'OPCI.

Nos estimations nous conduisent à des frais annuels compris entre 14 K€ et 18 K€ en régime de croisière pour la capitalisation actuelle. L'importante charge de travail concernant l'interfaçage, les échanges d'informations et le bon fonctionnement quotidien avec le dépositaire resteront à la charge de la société de gestion sans conséquence pour Interpierre France. L'assemblée générale d'Interpierre France doit accepter la nomination du dépositaire dans les statuts.

**3) Obligation pour la société de gestion de réaliser des reporting** (comptes rendus) plus développés et standardisés à destination des autorités de tutelle et des investisseurs épargnants ainsi que la mise en place éventuelle de simulations portant sur la liquidité et l'endettement qui permettront d'évaluer les conséquences de scénarios très défavorables d'évolution de marché et la capacité de la SCPI à y faire face.

#### Conséquence pour Interpierre France :

Pas de conséquence pour votre SCPI puisque les missions de reporting seront réalisées par la société de gestion.

### Les principaux changements qui visent à simplifier et alléger certaines des contraintes qui pèsent sur les SCPI

Conjointement à la transposition en droit français de la directive européenne AIFM, et en parallèle des contraintes imposées principalement aux sociétés de gestion, l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 a adapté les règles de fonctionnement des SCPI aux nouvelles réalités de la gestion d'aujourd'hui.

En conséquence, le code monétaire et financier (Comofi) a été modifié ainsi que le livre IV du Règlement général de l'AMF (homologué par arrêté du 11/12/2013 du ministère de l'Économie et des Finances).

#### 1) Objet social :

L'objet social des SCPI est élargi en l'ouvrant à la détention de parts de SCI et de SCPI et de droits immobiliers accessoires, et à l'acquisition de charges foncières (terrains à bâtir, immeubles en construction...).

#### 2) Cession d'actifs :

Possibilité de céder des actifs après 5 ans de détention au lieu de 6 ans.

Mise en place d'un ratio permettant de céder des éléments du patrimoine dans le délai de 5 ans, dans la limite de 2 % de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI.

Possibilité de céder des actifs sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

#### 3) Travaux :

Autorisation de procéder à tous types de travaux, avec un ratio augmenté à 15 % de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI, pour les travaux d'agrandissement et de reconstruction.

#### 4) Experts :

Extension de 4 ans à 5 ans de la mission des experts immobiliers, par ailleurs appelés « experts externes en évaluation ».

#### 5) Rémunération de la société de gestion :

Les nouveaux textes, article 422-224 RG AMF obligent de porter à la connaissance des associés toutes les commissions perçues par la société de gestion. Ils viennent encadrer une pratique précédente de certaines sociétés de gestion, mais pas Paref Gestion, qui consistait à faire entériner *a posteriori* toute une série de rémunérations.



Pour rappel, la rédaction du nouvel article 422-224 RG AMF est la suivante :

« La société de gestion de SCPI est rémunérée par les commissions suivantes :

1° Une commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;

2° Une commission de cession, calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-205, ou forfaitaire ;

3° Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés ; l'assiette de cette commission peut être étendue aux produits financiers nets à la condition que le public en soit informé.

Les statuts de la société civile de placement immobilier ou, à défaut, la note d'information mentionnent de façon précise l'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion.

4° Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière ;

5° Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués ».

Les statuts ou la note d'information devront donc intégrer dorénavant toutes les rémunérations, notamment :

- une commission sur les opérations d'arbitrage d'actifs immobiliers,
- une commission sur le suivi et le pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier.

Paref Gestion propose de facturer une commission sur arbitrage se montant à 0,5 % HT des prix de vente et 3 % des plus-values nettes des moins values comptables réalisées pendant l'exercice après imposition des plus-values, positif.

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

- planification des programmes d'arbitrage annuels,
- Due-diligence et 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.

Paref Gestion propose de facturer une commission de 1 % HT maximum des travaux dans le cadre du suivi et du pilotage de la réalisation des gros travaux supérieurs à 100 K€ (HT) suivis directement par la société de gestion.

## 6) Information des associés :

Possibilité d'adresser les documents d'information, notamment les convocations aux assemblées générales, par voie électronique aux associés qui le souhaitent.

## 7) Conseil de surveillance :

Les membres des Conseils de surveillance sont désormais élus pour 3 ans renouvelables. Ceci sera applicable lors du prochain renouvellement du Conseil.

## 8) Divers :

Pour les SCPI à capital variable : disparition de l'obligation d'investir dans les 12 mois au moins 75 % des capitaux collectés.

## 9) Renumérotation des articles des textes légaux et réglementaires

Prise en compte dans les statuts de la renumérotation des articles des code monétaire et financier suite à leurs modifications.

## En conclusion :

Ces mesures, mises en place pour protéger les intérêts des épargnants et des fonds, doivent être adoptées par tous les fonds concernés par la directive AIFM, et notamment par les SCPI, au plus tard le 22 juillet 2014.

En conséquence, votre SCPI a l'obligation de modifier ses statuts pour les rendre conformes à ces mesures et vous propose à ce titre d'approuver les résolutions 6 à 15.

*Fait à Paris, le 13 février 2014*

**LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

Mesdames, Messieurs,

Notre SCPI a poursuivi au cours de l'année 2013 sa consolidation (1) grâce au maintien d'une politique dynamique mise en place depuis l'apport des 8 immeubles effectué par Paref.

La reprise de la collecte, aidée en cela par de meilleurs résultats, a permis d'effectuer de nouveaux investissements mais aussi de procéder au désendettement de notre société.

Il convient également d'effectuer un rappel des conséquences de la transcription en droit français de la directive européenne AIFM qui rend nécessaire les modifications statutaires (2) proposées en assemblée générale mixte.

## 1) LA POURSUITE DE LA CONSOLIDATION

Au 31 décembre 2013, Interpierre France comptait 355 associés détenant 26 847 parts dont les valeurs se doivent d'être rappelées :

- Valeur de souscription : 1 050 €
- Valeur de retrait : 945 €
- Valeur de réalisation : 897 €
- Valeur de reconstitution : 1 116 €

Le dividende, une fois de plus en hausse, s'établit à 53,10 € pour le dernier exercice soit un taux de 5,10 % comparé à la valeur marché de la part.

De son côté, le patrimoine s'est accru pour atteindre 53 398 m<sup>2</sup> et s'est amélioré grâce aux deux acquisitions faites fin 2012 (immeuble de bureaux de Lyon St-Exupéry) et celle du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 (immeuble d'activités à Combs-la-Ville).

La valeur du patrimoine à périmètre égal s'est légèrement améliorée au vue des expertises de fin d'année.

Par ailleurs, la stratégie de désendettement s'est poursuivie puisque le ratio d'endettement de la SCPI n'est plus que de 39,30 % (endettement financier net / valeur des actifs).

Seul le taux d'occupation reste préoccupant, mais l'amélioration de la situation locative au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 et les relocations prévues au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014, devraient le porter à un niveau honorable.

Les performances de votre SCPI sont globalement bonnes et devraient permettre la poursuite de son renouveau, fruit d'un travail important de notre société de gestion, qu'il faut ici féliciter.

Je vous remercie donc d'approuver les décisions ordinaires annuelles prises dans le cadre de l'assemblée générale.

Toutefois, il convient de rappeler les conséquences, notamment statutaires, de l'adoption de la directive européenne AIFM.

## 2) LES MODIFICATIONS STATUTAIRES NÉCESSAIRES

La directive AIFM (Alternative Investment Funds Managers) vise à mieux contrôler et gérer les risques financiers en uniformisant les règles de surveillance dans le domaine de la gestion des fonds à l'échelon européen.

Les SCPI appartiennent à la catégorie des « Fonds d'Investissements Alternatifs », en abrégé, « FIA ».

L'application de ses nouvelles règles doit être effective avant le 22 juillet 2014, d'où la nécessité d'effectuer les modifications statutaires qui nous sont proposées.

Le renforcement de la protection des épargnants a conduit aux principaux changements imposés par cette directive, à savoir :

- Les SCPI devront être gérées par une société de gestion de portefeuille (SGP) et mettre en place un dispositif de conformité et de contrôle interne. Rappelons que Paref Gestion détient déjà l'agrément nécessaire accordé par l'AMF.
  - Désignation d'un dépositaire chargé de :
    - garder les actifs de la SCPI (ou du FIA) et conserver ses instruments financiers,
    - suivre l'évolution de tous les flux de liquidités,
    - s'assurer du respect de la stratégie d'investissement et des ratios légaux et réglementaires,
    - contrôler les calculs de la valeur des parts.
  - Obligation pour la Société de gestion de procéder à des comptes rendus réguliers à destination des épargnants et des autorités de tutelle.
  - Possibilité de détenir des parts de SCI et de SCPI ainsi que de procéder à l'achat de terrains à bâtir ou de constructions en cours.
  - Amélioration de la fluidité de la cession des actifs détenus par la SCPI
  - Détermination de toutes les rémunérations de la Société de gestion et, en particulier, des commissions sur les opérations d'arbitrage.
- D'autres modifications mineures permettant d'améliorer le fonctionnement des SCPI mais aussi l'information des associés, ont été adoptés.

Je vous remercie, en conséquence, de bien vouloir approuver les décisions extraordinaires visant à modifier nos statuts et qui assureront une meilleure protection des épargnants.

Fait à Paris, le 27 février 2014 - **Léon BARUC** - Président du Conseil de surveillance

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société INTERPIERRE FRANCE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de votre société. Les valeurs vénables des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 19 mai 2010. Il nous appartient sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments probants justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

### II - JUSTIFICATION DE NOS APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

#### *Règles et principes comptables :*

La note 1 de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Nous précisons que le montant de la provision, nette des reprises effectuées lors de la réalisation de gros travaux, résulte d'un calcul forfaitaire et n'est pas supporté par un plan prévisionnel de travaux.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Suite à la réception tardive de certains documents, nous n'avons pas été en mesure d'établir nos rapports dans les délais légaux.

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

*Neuilly-sur-Seine, le 10 avril 2014*

Le Commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

**Jean-François CHÂTEL**

## RAPPORT SPÉCIAL

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-76 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, en application de l'article 20 des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier.

### Conventions déjà approuvées par l'assemblée

#### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

##### a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée 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 votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant :

##### ■ COMMISSION DE GESTION

Son montant correspond à 8 % des recettes locatives et financières hors taxes pour les activités françaises. Au titre de l'exercice, la commission prise en charge par votre société s'élève à 279 585 € hors taxes.

##### ■ COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Son montant est au plus égal à 10 % hors taxes du prix de souscription des parts. Au titre de l'exercice, la commission prise en charge par votre société s'élève à 466 200 € hors taxes.

#### b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, qui n'a pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

##### ■ COMMISSION DE GESTION SUR LES IMMOBILISATIONS BASÉES EN ISRAËL VERSÉES À PAREF GESTION

L'article 17 des statuts de votre société prévoit que Paref Gestion soit rémunérée sur la gestion des immobilisations basées en Israël. Le montant de cette commission correspond à 12 % des recettes locatives générées par les immobilisations basées en Israël. Aucune commission n'a été prise en charge par Interpierre France au titre de l'exercice 2013.

Neuilly-sur-Seine, le 10 avril 2014

Le Commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-François CHÂTEL

# TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	31.12.2013		31.12.2012	
	Bilan (1)	Estimé (2)	Bilan (1)	Estimé (2)
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Terrains et constructions locatives	41 263 224	41 025 000	37 913 224	37 250 000
Immobilisations en cours (promesses)				
Moins reste à payer				
Revalorisation des biens sous promesse				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>41 263 224</b>	<b>41 025 000</b>	<b>37 913 224</b>	<b>37 250 000</b>
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Frais d'acquisition des immeubles				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-558 256		-383 554	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-558 256</b>	<b>0</b>	<b>-383 554</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>40 704 968</b>	<b>41 025 000</b>	<b>37 529 670</b>	<b>37 250 000</b>
<b>II - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Associés capital souscrit non versé	52 500	52 500	0	0
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>52 500</b>	<b>52 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Locataires et comptes rattachés	1 505 068	1 505 068	1 414 578	1 414 578
Autres créances	157 158	157 158	699 023	699 023
Provisions pour dépréciation des créances	-69 746	-69 746	-147 949	-147 949
<b>Créances</b>	<b>1 592 480</b>	<b>1 592 480</b>	<b>1 965 652</b>	<b>1 965 652</b>
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	124 262	124 262	124 262	124 262
Autres disponibilités	2 116 793	2 116 793	729 480	729 480
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>2 241 054</b>	<b>2 241 054</b>	<b>853 741</b>	<b>853 741</b>
Provisions générales pour risques et charges				
Emprunts	-17 224 214	-17 224 214	-18 579 497	-18 579 497
Autres dettes financières	-1 881 827	-1 881 827	-798 439	-798 439
Dettes d'exploitation	-206 442	-206 442	-158 180	-158 180
Dettes associés	-351 054	-351 054	-247 714	-247 714
Dettes diverses	-320 449	-320 449	-275 834	-275 834
<b>Dettes</b>	<b>-19 983 986</b>	<b>-19 983 986</b>	<b>-20 059 663</b>	<b>-20 059 663</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>-16 097 951</b>	<b>-16 097 951</b>	<b>-17 240 269</b>	<b>-17 240 269</b>
<b>III - COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	0	0	1	1
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>-833 338</b>	<b>-833 338</b>	<b>-790 211</b>	<b>-790 211</b>
<b>TOTAL III</b>	<b>-833 338</b>	<b>-833 338</b>	<b>-790 210</b>	<b>-790 210</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>23 773 679</b>	<b>24 093 710</b>	<b>19 499 191</b>	<b>19 219 521</b>
Nombre de parts en fin de période	26 847	26 847	22 612	22 612
<b>Valeur par part comptable (1) réalisation (2)</b>	<b>886</b>	<b>897</b>	<b>862</b>	<b>850</b>
Frais de reconstitution (3)		5 867 912		5 032 725
Total = valeur de reconstitution globale		29 961 623		24 252 245
<b>Valeur de reconstitution par part</b>		<b>1 116</b>		<b>1 073</b>

(1) La colonne « valeur bilan » est basée sur les coûts historiques. Le total donne la « valeur comptable »

(2) La colonne « valeur estimée » est basée sur l'expertise de fin 2013. Le total donne la « valeur de réalisation »

(3) Frais d'acquisition des immeubles (7 %) plus commission de souscription (10 %)



## TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

	Situation au 31.12.2012	Affectation du résultat 2012	Autres mouvements	Situation au 31.12.2013
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	11 306 000		2 092 500	13 398 500
Capital en cours de souscription			25 000	25 000
<b>Sous-total</b>	<b>11 306 000</b>	<b>0</b>	<b>2 117 500</b>	<b>13 423 500</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	11 004 546		2 323 275	13 327 821
Primes d'émission en cours de souscription			27 500	27 500
Primes d'émission indisponible	1 550 443		0	1 550 443
Prélèvement sur prime d'émission	-4 064 123		-688 868	-4 752 991
<b>Sous-total</b>	<b>8 490 866</b>	<b>0</b>	<b>1 661 907</b>	<b>10 152 774</b>
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écart de conversion	136 861		8 778	145 639
Écart sur dépréciations des immeubles d'actifs				
<b>Sous-total</b>	<b>136 861</b>	<b>0</b>	<b>8 778</b>	<b>145 639</b>
<b>Fonds de remboursement prélevé sur résultat</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>Plus ou moins-values cessions d'immeubles</b>	<b>-1 880 493</b>		<b>0</b>	<b>-1 880 493</b>
Réserves	0			0
Réserve indisponible	1 817		0	1 817
<b>Report à nouveau</b>	<b>946 503</b>	<b>497 637</b>		<b>1 444 140</b>
<b>Résultat</b>				
Résultat de l'exercice antérieur	1 440 285	-1 440 285		0
Distribution	-942 649	942 649		0
Résultat de l'exercice			1 754 056	1 754 056
Acomptes sur distribution			-1 267 754	-1 267 754
<b>Sous-total</b>	<b>1 444 139</b>	<b>0</b>	<b>486 302</b>	<b>1 930 442</b>
<b>TOTAL</b>	<b>19 499 190</b>	<b>0</b>	<b>4 274 487</b>	<b>23 773 678</b>

# TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

## IMMEUBLES FIGURANT À L'ACTIF DE LA SCPI

Ville	Nb lots	Surface m² (bruts)	Date d'achat ou apport	Valeur comptable K€	Loyer (1) K€/an	Rendement (2) %	Estimé (3) K€	Valeurs 2012 K€
<b>Bureaux</b>								
<b>Bureaux en Île-de-France</b>								
Tremblay (93)	2	1 048	01/07/10	1 240				
<b>S/Total bureaux Île-de-France</b>	<b>2</b>	<b>1 048</b>		<b>1 240</b>	<b>110 000</b>	<b>12,9</b>	<b>850</b>	<b>950</b>
<b>Bureaux en région</b>								
Labège (31)	17	2 410	01/07/10	2 300				
Colombier-Saugnieu (69)	4	1 672	14/12/12	3 170				
<b>S/Total bureaux en région</b>	<b>21</b>	<b>4 082</b>		<b>5 470</b>	<b>469 890</b>	<b>8,7</b>	<b>5 420</b>	<b>5 520</b>
<b>S/Total bureaux</b>	<b>23</b>	<b>5 130</b>		<b>6 710</b>	<b>579 890</b>	<b>9,2</b>	<b>6 270</b>	<b>6 370</b>
<b>Locaux d'activités</b>								
<b>Locaux d'activités en Île-de-France</b>								
Chennevières (94)	3	3 766	08/12/06	1 450				
Rosny-sous-Bois (93)	1	2 900	30/03/07	1 700				
Bondoufle (91)	1	9 493	01/07/10	6 100				
Egly (91)	1	4 985	01/07/10	2 310				
Lognes (77)	1	5 571	01/07/10	3 900				
Combs-la-Ville (77)	1	4 601	30/05/13	3 350				
<b>S/Total locaux d'activités en Île-de-France</b>	<b>8</b>	<b>31 316</b>		<b>18 710</b>	<b>1 678 941</b>	<b>9,3</b>	<b>18 080</b>	<b>14 350</b>
<b>Immeubles mixtes (4)</b>								
<b>Immeubles mixtes en Île-de-France</b>								
Vitry - Ardoines (94)	6	1 456	25/10/05	960				
Lognes (77)	1	1 085	20/09/07	833				
Bagneux (92)	3	1 977	12/11/07	2 300				
Créteil (94)	1	2 204	01/07/10	2 100				
Vitry Grimaud (94)	21	6 946	01/07/10	6 300				
Croissy-Beaubourg (77)	1	3 684	01/07/10	3 250				
<b>S/Total immeubles mixtes en Île-de-France</b>	<b>33</b>	<b>17 352</b>		<b>15 743</b>	<b>1 848 500</b>	<b>11,1</b>	<b>16 675</b>	<b>16 530</b>
<b>TOTAL</b>	<b>64</b>	<b>53 798</b>		<b>41 163</b>	<b>4 107 331</b>	<b>10</b>	<b>41 025</b>	<b>37 250</b>

## RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Nb lots	Surface		Valeur comptable K€	Loyer (1) K€/an	Rendement (2) %	Estimé (3)		Valeurs 2012 K€
		m² (bruts)	%				K€	%	
Bureaux	23	5 130	9,5	6 710	579 890	9,2	6 270	15,3	6 370
Locaux d'activité	8	31 316	58,2	18 710	1 678 941	9,3	18 080	44,1	14 350
Immeubles mixtes	33	17 352	32,3	15 743	1 848 500	11,1	16 675	40,6	16 530
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>64</b>	<b>53 798</b>	<b>100</b>	<b>41 163</b>	<b>4 107 331</b>	<b>10</b>	<b>41 025</b>	<b>100</b>	<b>37 250</b>
Île-de-France	43	49 716	92,4	35 693	3 637 441	10,2	35 605	86,8	31 730
Régions	21	4 082	7,6	5 470	469 890	8,7	5 420	13,2	5 520
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>64</b>	<b>53 798</b>	<b>100</b>	<b>41 163</b>	<b>4 107 331</b>	<b>10</b>	<b>41 025</b>	<b>100</b>	<b>37 250</b>

(1) Loyer potentiel

(2) Rendement calculé par rapport à la dernière valeur d'expertise

(3) Expertise de fin 2013 par Foncier Expertise

(4) Immeubles mixtes activité/bureaux dans des proportions équivalentes

# TABLEAU IV - COMPTE DE RÉSULTAT (1)

CHARGES	31.12.2013	31.12.2012
Frais d'acquisition d'immeubles	222 668	70 698
Autres charges ayant leur contrepartie en produits	208 003	242 660
Charges d'entretien du patrimoine locatif	95 054	87 755
Grosses réparations	11 573	102 077
Impôts fonciers	718 757	652 258
Autres charges immobilières	83 319	92 996
<b>Charges immobilières</b>	<b>1 339 372</b>	<b>1 248 443</b>
Commissions d'arbitrage		
Commissions de gestion	279 619	249 513
Commissions de souscription	466 200	264 390
Honoraires d'exploitation	71 539	77 302
Impôts et taxes	108 980	84 681
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions pour créances douteuses	41 455	122 454
Dotations aux provisions pour grosses réparations	174 702	155 526
Autres charges	157 875	32 845
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>1 300 370</b>	<b>986 711</b>
<b>Charges financières</b>	<b>904 277</b>	<b>988 640</b>
Charges exceptionnelles	0	1 666
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	0	
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>1 666</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3 544 019</b>	<b>3 225 460</b>
<b>BÉNÉFICE</b>	<b>1 754 056</b>	<b>1 440 285</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 298 075</b>	<b>4 665 745</b>
PRODUITS		
Loyers	3 497 546	3 109 516
Charges refacturées	991 737	1 036 305
Produits annexes		
<b>Produits de l'activité immobilière et annexes</b>	<b>4 489 284</b>	<b>4 145 822</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	119 658	83 801
Reprises de provisions pour grosses réparations	0	90 022
Reprises de provisions pour risques et charges		
Transferts de charges d'exploitation	688 868	335 088
Autres produits		
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>808 526</b>	<b>508 912</b>
Produits financiers France	55	10 473
Produits financiers Etranger	18	491
Différence de change		
<b>Produits financiers</b>	<b>73</b>	<b>10 964</b>
Produits exceptionnels	193	48
Reprises d'amortissements et provisions - produits exceptionnels		
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>193</b>	<b>48</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>5 298 075</b>	<b>4 665 745</b>

(1) Hors plus-values de cessions d'immeubles passées directement en capitaux propres en application du plan comptable des SCPI

Le résultat de l'exercice 2013 est de 1 754 K€. Compte tenu du projet d'affectation de ce résultat, le total des fonds propres est de 23 774 K€. Les notes ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

## 1 - RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes ont été établis suivant les conventions générales comptables et le plan comptable des SCPI, modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999.

■ **Les immeubles** sont inscrits dans l'état du patrimoine à leur coût historique dans la colonne « valeur bilantielle ». Leur valeur vénale actuelle, déterminée d'après les estimations de Foncier Expertise, figure dans la colonne « valeur estimée ». La méthodologie de Foncier Expertise consiste à déterminer la valeur des biens en fonction de leur rendement et à amender éventuellement les résultats obtenus en fonction des valeurs de marché. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les 5 ans. Une simple actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens. Les charges et les produits sont comptabilisés hors TVA.

## 2 - INFORMATIONS DIVERSES

### A) État du patrimoine

■ **Terrains et constructions locatives** : la valeur estimée se monte à 41 025 K€, soit une moins-value latente de 238 K€ par rapport au prix d'achat de 41 263 K€ qui figure dans la première colonne.

■ **Provision pour grosses réparations** : cette provision est forfaitaire et basée sur les loyers.

■ **Capital souscrit non versé** : il s'agit de sommes à recevoir d'établissements de crédit au titre de prêts demandés par des clients pour le financement de leur souscription. En cas de recours au crédit, il s'écoule au moins un trimestre entre l'enregistrement des souscriptions et le versement des fonds. Ce poste comprend les souscriptions reçues en décembre 2013 réglées au début de 2014. La contrepartie est ventilée au tableau de variation des capitaux propres entre capital et prime en cours de souscription.

■ **Locataires** : ce poste comprend principalement les loyers de 2014 facturés en décembre 2013 pour les locataires payant d'avance.

■ **Autres créances** : il s'agit principalement des fonds de roulement payés aux syndicats.

■ **Disponibilités** : pour éviter des cessions préjudiciables à certains associés, la trésorerie disponible est placée en certificats de dépôt et non pas en SICAV de trésorerie.

■ **Emprunts** : les emprunts se présentent ainsi en 2013 :

Montants en K€	2013	2012
Part à moins d'un an des emprunts	1 408	1 342
Part de 2 à 5 ans des emprunts	6 843	6 573
Part de plus de 5 ans des emprunts	8 861	10 539
<b>Total des emprunts</b>	<b>17 112</b>	<b>18 454</b>
Durée résiduelle moyenne	4 ans 6 mois	5 ans 2 mois
Taux moyen	5,19 %	5,17 %

À ce tableau, s'ajoute un emprunt à court terme de 1 M€ garanti par l'immeuble de Combs-la-Ville.

■ **Dettes d'exploitation** : ce poste correspond à des factures reçues en fin d'année ainsi qu'à des factures à recevoir du commissaire aux comptes.

■ **Dettes diverses** : il s'agit notamment de la TVA collectée.

■ **Produits constatés d'avance** : il s'agit des loyers à échoir facturés en décembre.

### B) Capitaux propres

■ **Capital souscrit** : les souscriptions sont ventilées entre le nominal invariable (250 € par part) et la prime d'émission, calculée par différence.

■ **Capital et prime en cours de souscription** : il s'agit des souscriptions reçues en fin d'année et financées par des crédits bancaires non débloqués au 31 décembre.

■ **Prélèvement sur la prime** : il s'agit des frais d'acquisition d'immeubles, y compris les frais annexes, et de la commission de souscription, statutairement prélevés sur la prime.

### C) Résultat

■ **Frais d'acquisition d'immeubles** : ce poste enregistre les droits d'enregistrement et les frais d'actes ainsi que les honoraires des expertises préalables, les commissions payées aux intermédiaires sur les acquisitions et la quote-part d'Interpierre France dans les frais de mise en copropriété.

■ **Dotation aux provisions** : la provision pour grosses réparations fait l'objet d'une dotation annuelle qui est égale à 3 % des loyers (ce taux est majoré de 2 % entre 2002 et 2016), soit 175 K€ en 2013. La dotation aux provisions pour créances douteuses s'élève à 41 K€ (compte tenu des reprises sur provisions de 120 K€ et des pertes sur créances irrécouvrables de 118 K€ la charge nette s'élève à 40 K€).

■ **Commission de gestion** : celle-ci est égale à 8 % HT des loyers et produits financiers nets.

■ **Commission de souscription** : celle-ci est au plus égale à 10 % HT des souscriptions. Elle est comptabilisée lors des souscriptions mais n'est payée que lors de la réception des fonds par la société.

■ **Honoraires d'exploitation** : il s'agit des frais de l'expertise immobilière annuelle et des honoraires d'avocats, de réviseurs comptables et de commissaires aux comptes.

■ **Transfert de charges** : ce poste comprend les frais d'acquisition des immeubles et la commission de souscription qui sont statutairement amortis sur la prime d'émission.

■ **Produits financiers** : ceux-ci sont des intérêts de certificats de dépôt négociables.

■ **Charges financières** : il s'agit des intérêts des emprunts mentionnés au tableau en A).

### D) Engagements hors bilan

Les emprunts effectués par Interpierre France sont garantis par des privilèges de prêteurs de deniers ou par des hypothèques dont le montant au 31 décembre 2013 s'élève à 18 112 K€. À titre de garantie complémentaire du paiement des sommes empruntées, Interpierre France a cédé les créances relatives aux contrats de location des immeubles financés. Interpierre France bénéficie d'une possibilité d'emprunt, garantie par l'immeuble de Combs-la-Ville d'un maximum de 2,5 M€. Au 31 décembre 2013, la part non utilisée de cet emprunt s'élève à 1,5 M€.

# TABLEAU V - RÉSULTAT PAR PART (1)\*



## Tableaux Complémentaires

	2009		2010		2011		2012		2013	
	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	99	171	69	401	100	230	100	188	100	188
Produits financiers	1	2	0	0	0	1	0	0	0	0
Produits divers	0	0	31	1	0	0	0	0	0	0
<b>Total des revenus</b>	<b>100</b>	<b>173</b>	<b>100</b>	<b>401</b>	<b>100</b>	<b>231</b>	<b>100</b>	<b>189</b>	<b>100</b>	<b>188</b>
<b>CHARGES</b>										
Grosses réparations	0	0	0	0	0	0	2	5	0	0
Autres charges immobilières	27	46	23	134	29	68	26	49	25	46
Commission de gestion	6	11	4	24	6	14	6	11	6	12
Autres frais de gestion	4	7	3	16	6	13	5	9	8	14
Charges financières	28	48	20	114	30	69	24	45	20	38
Charges exceptionnelles	5	8	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Sous-total charges externes</i>	<i>70</i>	<i>121</i>	<i>50</i>	<i>289</i>	<i>71</i>	<i>164</i>	<i>63</i>	<i>119</i>	<i>59</i>	<i>111</i>
<b>Amortissements nets du patrimoine Autres amortissements (travaux à étaler)</b>										
Provisions nettes pour travaux (3)	2	4	32	9	2	5	2	3	4	7
Autres provisions		-8		11	1	2	1	2	-2	-3
<i>Sous-total charges internes</i>	<i>-3</i>	<i>-4</i>	<i>34</i>	<i>20</i>	<i>3</i>	<i>7</i>	<i>3</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	<i>4</i>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>67</b>	<b>117</b>	<b>84</b>	<b>310</b>	<b>74</b>	<b>172</b>	<b>65</b>	<b>123</b>	<b>61</b>	<b>115</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>33</b>	<b>57</b>	<b>16</b>	<b>91</b>	<b>26</b>	<b>60</b>	<b>35</b>	<b>65</b>	<b>39</b>	<b>74</b>
Variation du report à nouveau	15	26	11	65	8	18	12	23	11	20
Variation des autres réserves	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Revenus distribués</b>	<b>18</b>	<b>31</b>	<b>5</b>	<b>27</b>	<b>18</b>	<b>42</b>	<b>24</b>	<b>45</b>	<b>24</b>	<b>53</b>
<b>Nombre de parts au 31.12</b>	<b>5 556</b>		<b>16 355</b>		<b>18 732</b>		<b>22 612</b>		<b>26 847</b>	
<b>Nombre de parts (moyenne annuelle)</b>	<b>5 833</b>		<b>10 732</b>		<b>16 653</b>		<b>22 019</b>		<b>23 821</b>	

\*5 derniers exercices

(1) Rapporté au nombre de parts moyen (dernière ligne du tableau)

(2) Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes

(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises



# TABLEAU VI - TABLEAU DE FINANCEMENT



	Total au 31.12.2012	Variation 2013	Total au 31.12.2013
Variation de capital, y compris prime d'émission	23 923 243	4 415 775	28 339 018
Vente d'immeubles	6 042 327	0	6 042 327
Bénéfice hors plus-values de cession	6 490 216	1 754 056	8 244 273
Plus ou moins-values sur ventes d'immeubles	-1 035 092	0	-1 035 092
Variation des dettes à long terme	18 579 497	-1 355 283	17 224 214
Variation des dettes à court terme	1 984 844	1 219 393	3 204 237
Dotations nettes aux provisions	433 094	174 702	607 796
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>56 418 130</b>	<b>6 208 643</b>	<b>62 626 773</b>
Commission de souscription	-1 736 971	-466 200	-2 203 171
Achat d'immeubles	-44 699 666	-3 350 000	-48 049 666
Autres investissements (travaux immobiliers)	-103 722		-103 722
Frais d'acquisition	-2 213 796	-222 668	-2 436 464
TVA et autres frais non récupérables	-109 583	0	-109 583
Variation des valeurs réalisables	-2 015 192	373 172	-1 642 020
Fonds de remboursement	-124 262	0	-124 262
Écart de conversion	136 860	8 778	145 638
Autres mouvements sur report à nouveau	33 371		33 371
Dividendes	-4 855 689	-1 164 414	-6 020 103
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>-55 688 651</b>	<b>-4 821 331</b>	<b>-60 509 982</b>
<b>DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE</b>	<b>729 479</b>	<b>1 387 312</b>	<b>2 116 792</b>
Passif exigible	-1 984 844	-1 219 393	-3 204 237
Solde du dividende	-247 714	-103 340	-351 054
<b>DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS</b>	<b>-1 503 078</b>	<b>64 579</b>	<b>-1 438 499</b>

## TABLEAU VII - ÉVOLUTION DU CAPITAL\*

Année (31.12)	Capital nominal 500 €	Souscriptions reçues moins retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31.12
	€	€			€	€
2009	2 778 000	0	5 556	206	0	930
2010	8 177 500	9 476 032	16 355	254	90 885	980
2011	9 366 000	2 420 825	18 732	282	232 119	1 050
2012	11 306 000	3 891 969	22 612	311	264 390	1 050
2013	13 423 500	4 655 019	26 847	355	466 200	1 050

\*5 derniers exercices

## TABLEAU VIII - PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ\*

Année	Prix de la part au 1 <sup>er</sup> janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution sur valeur de marché** %	Report à nouveau par part au 1 <sup>er</sup> janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€		€
2010	930	874,20	39	4,4	82
2011	1 000	900	42	4,1	40
2012	1 050	945	45	4,3	51
2013	1 050	945	53,1	5,1	64
2014	1 050	945	NA	NA	72

\*5 derniers exercices

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

## TABLEAU IX - MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS\*

Année	Parts retirées		Demandes en suspens	Délai moyen d'exécution	Rémunération du gérant sur les cessions
	Nombre	% des parts en circulation			€
2009	498	9	0	3 mois	900
2010	29	0,2	0	15 jours	300
2011	38	0,2	0	15 jours	450
2012	151	0,7	0	15 jours	975
2013	217	0,8	0	15 jours	900

\*5 derniers exercices

## TABLEAU X - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat de l'exercice précédent	1 440 285
Report à nouveau en début d'exercice	946 503
<b>Total</b>	<b>2 386 789</b>
Distribution	- 942 649
Imputation sur réserve indisponible	0
<b>Report à nouveau en fin d'exercice (€)</b>	<b>1 444 140</b>

## RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

### Première Résolution

L'assemblée générale ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils lui ont été soumis.

### Deuxième Résolution

L'assemblée générale prend acte du rapport spécial établi par le Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

### Troisième Résolution

L'assemblée générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

Bénéfice de l'exercice	1 754 056 €
Report à nouveau en début d'exercice	1 444 140 €
Total distribuable	3 198 195 €
Dividendes distribués	1 267 754 €
Report à nouveau en fin d'exercice	1 930 442 €

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en pleine jouissance est arrêté à 53,10 €.

### Quatrième Résolution

L'assemblée générale prend acte, telle qu'elle est déterminée par la société de gestion, de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2013 à :

La valeur comptable	23 773 679 €, soit 886 € par part
La valeur de réalisation	24 093 710 €, soit 897 € par part
La valeur de reconstitution	29 961 623 €, soit 1 116 € par part

### Cinquième Résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente, dans les conditions de délai et de pourcentage d'actifs fixés par l'article R. 214-157 du code monétaire et financier, après avis du comité d'investissement, d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables et à alimenter éventuellement le fonds de remboursement avec le produit des ventes jusqu'à ce qu'il atteigne 300 000 €. La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

## RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

### Sixième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 1 « Forme » des statuts comme suit :

#### Ancienne rédaction :

« Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, le titre 3 de la loi du 24 juillet 1867, les articles L. 240-50 et suivants du code monétaire et financier, le décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, ainsi que les présents statuts. »

#### Nouvelle rédaction :

« Il est constitué, par les présentes, une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, régie par les articles 1832, les articles L. 214-1, L. 214-24 à L. 214-24-23, L. 214-86 à L. 214-120, L. 231-8 à L. 231-21, du code monétaire et financier, le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts. Les statuts ont été déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris. »

### Septième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 2 « Objet » des statuts comme suit :

#### Ancienne rédaction :

« La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. »

#### Nouvelle rédaction :

« 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. »

## Huitième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 17 « Rémunération de la société de gestion » comme suit :

### Ancienne rédaction :

« 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 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 % HT des recettes de toute nature encaissées HT par la société (loyers et produits financiers). 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, l'information des associés, la préparation et la tenue des conseils et des assemblées, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.
- **retrait et cession** : la société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 75 € HT par dossier de retrait ou de cession de parts. »

La société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou bureaux d'études, les autres dépenses et notamment l'enregistrement et les actes notariés, les frais exposés éventuellement par les membres du Conseil de surveillance, les honoraires des Commissaires aux comptes et des réviseurs comptables, les frais d'expertise immobilière et de contentieux, les assurances, les impôts, les frais d'entretien, réparation et modification des immeubles non répercutés sur les locataires, y compris les honoraires d'architectes, bureaux d'études, syndics de copropriété et gérants d'immeubles.

La société règle également les honoraires d'agence et d'avocat liés à l'acquisition et à la location des immeubles ainsi qu'à leur cession éventuelle.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier. »

### Nouvelle rédaction :

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

- **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 % HT des recettes de toute nature encaissées HT par la société (loyers et produits financiers). 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.

En contrepartie de cette rémunération, la société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, 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 syndics 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 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, un forfait de 100 € hors taxes par titulaire. Cette somme pourra être modifiée par l'assemblée générale ordinaire des associés

## ■ Commission sur arbitrage des actifs immobiliers : égale à la somme des deux composantes suivantes :

1°) 0,5 % HT des prix de vente,

Ajoutée à :

2°) 3 % HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.

Cette commission est prélevée sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles à l'issue de la clôture de l'exercice social concerné par les ventes d'immeubles.

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 : 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) suivis directement par la société de gestion.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier. »

## Neuvième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 18 « Conseil de surveillance / Nomination »

### Ancienne rédaction :

« Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

Ce conseil est composé de 7 membres au moins et 9 au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée ordinaire après appel de candidatures effectué par la société de gestion auprès des associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif.

À l'exception des premiers membres dont le mandat est de trois ans, les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour six ans. Ils sont toujours rééligibles.

En cas de décès ou de démission, le conseil peut coopter un nouveau membre dont le mandat expire à la prochaine assemblée ordinaire. Si le nombre de membres devient inférieur à sept, le conseil doit obligatoirement être renouvelé en totalité par la plus prochaine assemblée ordinaire. »

### Nouvelle rédaction :

« Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

Ce conseil est composé de 7 membres au moins et 9 au plus, pris parmi les associés possédant au minimum 10 parts à la date de l'élection et nommés par l'assemblée ordinaire après appel de candidatures effectué par la société de gestion auprès des associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles.

En cas de décès ou de démission, le conseil peut coopter un nouveau membre dont le mandat expire à la prochaine assemblée ordinaire.

Si le nombre de membres devient inférieur à sept, le conseil doit obligatoirement être renouvelé en totalité par la plus prochaine assemblée ordinaire »

## Dixième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'intitulé de l'article 19 « Commissaires aux comptes »

### Ancienne rédaction :

« Article 19 - Commissaires aux comptes »

## Nouvelle rédaction :

« Article 19 - Commissaires aux comptes - Expert externe en évaluation et Dépositaire »

## Onzième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide d'ajouter un deuxième paragraphe à l'article 19 « Commissaires aux comptes »

Il est ajouté un deuxième paragraphe à l'article 19 :

« *Expert externe en évaluation :*

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une expertise quinquennale réalisée par un expert indépendant. Cette expertise est actualisée chaque année. Après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de la candidature de l'Expert externe en évaluation présentée par la Société de Gestion, il est nommé pour cinq ans par l'assemblée générale ordinaire des associés. »

## Douzième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide d'ajouter un troisième paragraphe à l'article 19 « Commissaires aux comptes »

Il est ajouté un troisième paragraphe à l'article 19 :

« *Dépositaire :*

La Société est tenue de désigner un dépositaire. Cette désignation est soumise à la décision de l'assemblée générale ordinaire des associés. La durée du mandat du dépositaire est de 4 ans. Il est reconductible. Sa cessation ne donne lieu à aucune indemnité.

1°) Missions du dépositaire :

Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le dépositaire veille :

- À ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.

Le dépositaire :

- S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;
- S'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;
- Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;
- S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- S'assure que les produits de la société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société.

2°) Rémunération et responsabilité du dépositaire :

La rémunération du dépositaire est à la charge de la société. Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation, et la convention de dépositaire. »

## Treizième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 20 « Assemblées générales » comme suit :

### Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation... »

### Nouvelle rédaction :

« L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires et par une lettre ordinaire directement adressée aux associés ou par voie électronique dans les conditions détaillées ci-après... »

Le reste de l'article reste inchangé.

## Quatorzième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 21 « Assemblée générale ordinaire » comme suit :

### Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de surveillance. »

### Nouvelle rédaction :

« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux comptes et l'Expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier.

Elle désigne le dépositaire sur proposition de la société de gestion. »

Le reste de l'article reste inchangé.

## Quinzième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide d'ajouter deux alinéas à la fin de l'article 24 « Communications »

« Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale. »

Le reste de l'article reste inchangé.

# RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

## Seizième Résolution

L'assemblée générale, donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec la directive AIFM et notamment pour désigner un dépositaire, mettre en place toute convention en conséquence et plus généralement faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de ladite directive qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

*(Cette résolution ne sera soumise au vote qu'en cas d'approbation de la Douzième Résolution.)*

## Dix-septième Résolution

L'assemblée générale ordinaire renouvelle le mandat de FONCIER EXPERTISE, dont le siège social est situé 24, rue des Capucines 75002 Paris en qualité d'Expert externe en évaluation pour une durée de cinq années, soit au plus tard à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

*(Cette résolution ne sera soumise au vote qu'en cas d'approbation de la Onzième Résolution.)*

## Dix-huitième Résolution

Tous pouvoirs sont donnés 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.

Airparc Lyon-Saint-Exupéry - 100, rue de Norvège  
COLOMBIER-SAUGNIEU (69)



132-136, rue Julian Grimaud - VITRY-SUR-SEINE (94)



ZAC Grande Borde Innopolis - LABEGE (31)



Téléphone  
01 40 29 86 86

Télécopie  
01 40 29 86 87

Email  
[contact@paref.com](mailto:contact@paref.com)

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

**P A R E F**  
**G E S T I O N**  
**VOTRE CAPITAL PIERRE**

8, rue Auber - 75009 PARIS ■ SA au capital de 253 440 € ■ 380 373 753 RCS Paris  
Agrément AMF GP-08000011 ■ Cartes Professionnelles N°T9170 et G4438