



INTERPIERRE
FRANCE

RAPPORT ANNUEL
2017

EDITORIAL

INTERPIERRE FRANCE, UNE TRÈS BELLE ANNÉE 2017

Votre SCPI a connu une année 2017 dynamique sur tous les plans. La collecte poursuit sa montée en puissance avec une capitalisation qui atteint 97 millions d'Euros fin 2017, et qui a maintenant passé le cap des 100 millions !

Le montant des investissements réalisés au cours de l'exercice approche les 35 millions d'Euros, ils sont constitués majoritairement d'immeubles de bureaux situés en Région Parisienne, puis dans les grandes métropoles régionales de Lyon et Bordeaux. Conformément à la stratégie d'investissement de votre SCPI, des acquisitions sont aussi réalisées dans des bâtiments à usage d'activités, de stockage et de messagerie localisés dans l'Est et le Nord de la France offrant des rendements plus élevés. C'est la complémentarité de ces deux typologies d'investissements qui forme le socle de la performance d'Interpierre France.

La situation locative a connu une belle évolution avec un taux d'occupation financier qui est passé de 88 % à 96,8 % au cours de l'exercice.

Malgré ces succès, nous devons rester vigilants, le marché de l'investissement reste dynamique et compétitif et nous devons redoubler d'efforts pour trouver des immeubles de qualité présentant les rendements nécessaires à la performance de votre SCPI.

Sur le plan locatif, l'immeuble de Bondoufle qui se libère sera l'objet de toute notre attention en 2018 dans un environnement économique globalement meilleur.

C'est donc une démarche de croissance raisonnée que nous souhaitons mettre en œuvre pour INTERPIERRE France et c'est dans cet esprit que nous présenterons à votre Conseil de Surveillance un plan de développement pour les années à venir intitulé : 200 Millions en 2020.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général



SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

Assemblée Générale Mixte
13 juin 2018

■ Organes de gestion et de contrôle	3
■ Chiffres clés au 31 décembre 2017	4
■ Rapport de la Société de Gestion à l'assemblée générale ordinaire	6
■ Etat du patrimoine	14
■ Variation des capitaux propres	15
■ Compte de résultat	16
■ Annexe aux comptes	17
■ Tableaux complémentaires	21
■ Inventaire détaillé des placements immobiliers	25
■ Rapport du Conseil de surveillance	27
■ Rapports du Commissaire aux comptes	29
■ Rapport de la Société de Gestion à l'assemblée générale extraordinaire	33
■ Texte des résolutions	34

SCPI

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

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

MEMBRES

APICIL - Représenté par Franck DERELI (Responsable des placements immobiliers)
 SCI de l'ASNEE - Représentée par Henri TIESSSEN (Agent général d'assurances retraité)
 Bertrand de GELOES d'ELSLOO - Chef d'entreprise
 Jean-François GUTHMANN - Président de l'OSE
 Jacques de JUVIGNY - Directeur Administratif et Financier
 Jean LAMBOLEY - Ingénieur retraité
 PAREF - Représenté par Adrien BLANC, Directeur Général Délégué
 VERNEUIL PARTICIPATIONS

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Philippe GUEGUEN

Suppléant : Jean-Christophe GEORGHIOU

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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE, représenté par Didier TEULIÈRES

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

DÉPOSITAIRE

STATE STREET BANQUE S.A.

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

PAREF GESTION

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 € ■ Société de Gestion de Portefeuille

Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Président du Conseil d'Administration : Julien RENAUD-PERRET

Directeur Général : Gilles CHAMIGNON

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Philippe GUEGUEN

Suppléant : Jean-Christophe GEORGHIOU

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

CHIFFRES CLÉS au 31 décembre 2017

 **97,2 MILLIONS D'EUROS DE CAPITALISATION**

 **1 195 ASSOCIÉS**

Nombre de parts en circulation **92 619**

Prix de souscription
(dont 10 % de commission de souscription) **1 050 €**

Prix de retrait **945 €**

VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation

Montant total **80 621 385 €**

Montant par part **870 €**

Valeur de reconstitution

Montant total **97 085 094 €**

Montant par part **1 048 €**

PERFORMANCES 2017

Taux de rendement interne (TRI)

10 ans **5,93 %**

5 ans **3,33 %**

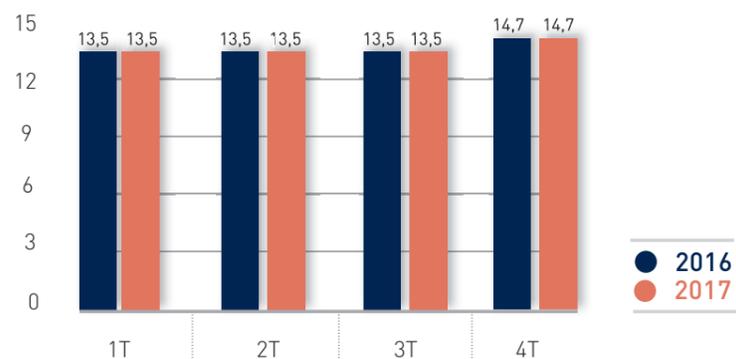
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

5,26 %

Les performances simulées ne préjugent pas des performances futures.

DISTRIBUTION

Acomptes de distribution par part



CHIFFRES CLÉS au 31 décembre 2017

PATRIMOINE

Nombres d'immeubles **24**

Nombre de lots* **87**

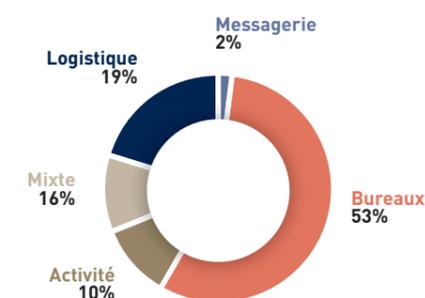
Nombre de baux** **71**

Surface totale non pondérée **76 790 m²**

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

RÉPARTITION SECTORIELLE

(exprimée en valeur HD)

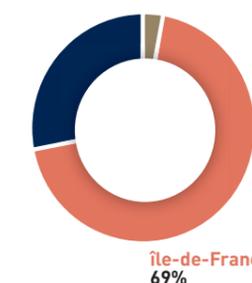


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(exprimée en valeur HD)

12 régions les plus importantes* **28%**

Autres régions **3%**



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

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2017*



* Taux d'Occupation Financier (TOF) : le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.

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

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

Mesdames, Messieurs,
Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire et extraordinaire (mixte), conformément aux articles 20, 21 et 22 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Nous évoquerons en premier lieu la conjoncture de l'immobilier d'entreprise puis les faits marquants de la vie 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. Ils sont présentés selon les nouvelles normes du plan comptable des SCPI applicables au 1er janvier 2017.

Nous soumettrons in fine à votre approbation différentes résolutions à titre extraordinaire résumées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire.

RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Portée par une demande intérieure et une croissance mondiale soutenues, la situation économique de la France est au beau fixe et se distingue par une croissance de 2% en 2017. Au 4ème trimestre, le PIB de la France a finalement cru de 0,6 %, soutenu par l'investissement des entreprises en hausse de 4,3 % sur la période et des ménages (+5,1 % sur un an).

Bien qu'en léger repli en décembre, à 115 points (116 points en novembre), la valeur du climat des affaires est toujours à un plus haut niveau depuis la fin 2007. Cet indice composite de l'INSEE s'est apprécié de 8 points entre mai et décembre, après être resté stable les quatre premiers mois de l'année 2017. Une amélioration de cette ampleur n'avait pas été observée depuis 2010. Ce phénomène pourrait être conforté par les réformes entreprises par le gouvernement et par les nouvelles orientations de politique économique contribuant également au redressement des finances publiques. Par ailleurs, le dynamisme des créations d'entreprises, l'augmentation des capacités de production et les difficultés de recrutement rapportées par les entreprises témoignent des tensions qui apparaissent dans le sillage de ce dynamisme économique et de la croissance de la confiance des entreprises.

Néanmoins, dans ce contexte d'embellie économique, le chômage reste l'une des préoccupations principales des français. En 2017, le taux de chômage reste élevé. Après avoir augmenté au 3ème trimestre de façon inattendue à 9,7% de la population active, il diminuait de 0,7 point à 8,9 % à la fin de l'année, atteignant son plus bas niveau depuis début 2009. Dans le même temps, le taux d'emploi dans l'Hexagone augmente de 0,6 point et le taux d'activité est quasi stable. Le taux de chômage diminue pour toutes les tranches d'âge et en particulier pour les jeunes et les 25-49 ans.

Sur l'ensemble de l'année 2017, la consommation des ménages en biens, affiche une hausse d'1 % sur un an, malgré un recul d'1,9 % en décembre. Cette baisse de performance traduit un fort recul de consommation sur la majeure partie des biens, à savoir l'alimentaire (-1,4 %), les biens durables (-2 %), les biens fabriqués (-1,4 %), ou encore l'énergie (-0,4 %). Ce recul mérite cependant d'être nuancé, la consommation ayant nettement rebondi en novembre, grâce à l'effet du « Black Friday » et du « Cyber Monday » intervenus sur les derniers jours du mois. Par ailleurs, l'indicateur de confiance des ménages publié par l'INSEE montre une nette amélioration. A 105 points en décembre, il affiche une valeur bien au-delà de sa moyenne long terme. Un tel niveau de valeur traduit une opinion plutôt positive des ménages sur la situation économique française (perception de l'inflation, chômage, capacité d'épargne, situation financière, etc...). Il est également important

de noter que les niveaux de confiance des ménages enregistrés sur l'année 2017 n'ont jamais été atteints depuis 10 ans.

Quant à l'investissement, il est toujours soutenu par des taux d'intérêt bas, malgré l'annonce de baisse des rachats nets de dette publique et privée d'un rythme de 60 milliards d'euros à 30 milliards d'euros mensuels sur la période de janvier à septembre 2018 faite par la Banque Centrale Européenne.

En décembre 2017, l'Euribor 3 mois s'établissait à -0,33% et le taux EONIA à -0,34%. Ces deux taux sont maintenus en territoire négatif depuis mi-2015, introduisant un environnement financier très accommodant pour les investisseurs qui font appel à la dette.

MARCHÉ IMMOBILIER

Sur l'ensemble de l'année 2017, 26,9 milliards d'euro ont été investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activité). Ce volume s'établit à +47% au-dessus de la moyenne décennale. En revanche, ce volume d'investissement est en baisse de -3% par rapport à l'année 2016. Le montant unitaire moyen des transactions se stabilise quant à lui à 39 millions d'euros. Les « méga » transactions d'un montant supérieur à 200 millions d'euros représentent en 2017 un volume de 9,9 milliards d'euros (19 transactions) : un niveau exceptionnel non égalé depuis 2007 (10,1 milliards) en augmentation de 28% par rapport à 2016. Ces « méga » transactions ont été enregistrées en Ile-de-France (Duo, Hekla, In / Out, etc.) sur les marchés régionaux (Docks de Marseille, Place des Halles à Strasbourg) ou dans le cadre de portefeuilles pan-européens (Logicor, Sofilo, Gazeley). Par ailleurs, 64 transactions d'un montant supérieur à 100 millions d'euros ont été enregistrées en 2017 contre 73 en 2016.

Le marché des bureaux s'est établi à 70% du volume total des investissements en France, soit une part stable depuis 2010. La part du commerce a fortement baissé (14% contre 18% en 2016) et atteint son plus bas niveau depuis 2008. L'évolution la plus significative en 2017 est liée à la forte augmentation de la part des actifs industriels, qui est passée de 11% en 2016 à 16% en 2017 en raison de quelques transactions très importantes comme les ventes des portefeuilles Logicor et Gazeley.

Le marché de l'investissement en France reste fortement centré sur la région Île-de-France avec 17,6 milliards d'euros en 2017, soit une part de marché de plus de 80% si l'on exclut les ventes de portefeuille. 2017 s'est également distingué par un marché en région dynamique : la nouvelle région Auvergne-Rhône-Alpes confirme sa place de leader avec un peu plus de 930 millions d'euros investis (20% des volumes investis en province) et la région Grand-Est a créé la surprise et occupe la 2ème place du podium avec près de 680 millions d'euros.

Les derniers mois de l'année 2017 ont été marqués par un regain d'activité des investisseurs étrangers, en particulier asiatiques avec la très importante transaction Logicor mais également allemands et anglo-saxons. Par ailleurs, suite à une collecte record, les SCPI / OPCI ont représenté 43% du volume d'investissement en France en 2017. Enfin, la part des investisseurs français reste stable en 2017 à 74%, soit 45 des 64 opérations supérieures à 100 millions d'euros et son plus haut niveau depuis 2010.

MARCHÉ DES BUREAUX

Le marché des bureaux francilien confirme sa bonne santé en 2017 avec près de 2 633 000 m² commercialisés sur l'ensemble de l'année, un résultat en hausse de 8 %. Le 4ème trimestre a été particulièrement dynamique avec 854 000 m² placés soit une hausse de +21 % par rapport à la même période en 2016. Le volume des transactions reste nettement supérieur (+ 15 %) à la moyenne décennale (2 273 000 m²). La performance de 2017 reflète le haut niveau de confiance des entreprises et l'amélioration de la conjoncture économique en France. Tous segments confondus, 316 transactions ont été enregistrées en 2017 sur le marché francilien de l'investis-

sement, un nombre en recul de 9 % par rapport à 2016 mais nettement supérieur à la moyenne de long terme (251).

Les prises à bail des surfaces supérieures à 5 000 m² en Île-de-France ont surperformé avec pas moins de 88 transactions finalisées en 2017, affichant une hausse de 27 % sur un an. En volume, elles représentent 43 % de l'activité en 2017 avec 1 139 000 m² placés sur l'ensemble. Parmi les grands mouvements de l'année, on peut notamment citer les 23 900 m² de la prise à bail de « Kosmo » par les PARFUMS CHRISTIAN DIOR à Neuilly-sur-Seine, les 43 000 m² de la SNCF sur le campus SFR à Saint-Denis ou les 59 200 m² par Groupama sur plusieurs sites en Péri-Défense. Ces transactions montrent la préférence des grandes entreprises pour des opérations de bureaux à construire. En effet, 52 % des surfaces de plus de 5 000 m² commercialisées se sont concentrées sur des immeubles à développer ou restructurer.

Le segment des petites et moyennes surfaces réalise sa troisième meilleure performance depuis 2007 avec 1 493 000 m² placés et ce malgré une légère baisse de 3 % par rapport à 2016. Cette baisse est imputable au manque d'offre dans Paris mais aussi aux demandes croissantes vers des actifs qui offrent plus d'alternatives comme des espaces de coworking, des centres d'affaires, etc.

D'un point de vue géographique, le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris enregistre une belle performance en 2017 en dépassant 480 000 m² de demande placée. Le secteur du Croissant Ouest réalise sa deuxième meilleure année depuis 2000 avec plus de 660 000 m² placée, la 1ère Couronne Nord (+143%), la Boucle Sud (+53%) et Neuilly/Levallois (+55%). Un fort dynamisme est aussi observé au Nord avec un progrès de 41%. Enfin, le marché de la Défense affiche une performance honorable avec près de 180 000 m² placés malgré une légère baisse par rapport à une année 2016 particulièrement dynamique.

Les taux de rendement prime des secteurs franciliens les plus établis sont demeurés stables au 4ème trimestre 2017, à 3,00 % dans le QCA et 4,00 % à La Défense. En revanche, la compression s'est poursuivie sur les autres marchés, à 3,50 % au Nord-Est de Paris et à Paris 3/4/10/11, à 4,00 % à Paris 18/19/20, 4,50 % dans les premières Couronnes Est et Sud et 4,00 % en Péri Défense. Avec des OAT à 0,785 % fin décembre 2017, l'immobilier reste attractif par rapport aux autres supports de placement avec une prime de risque de 222 points de base. Le marché en régions 2017 a été particulièrement dynamique avec un montant investi de 2,4 milliards d'euro en bureaux en Régions. Il s'agit d'une hausse de près de 25% par rapport à 2016 et d'une année record depuis 2007 où le montant investi avait été de 2,5 milliards d'euro. Ce volume de transactions demeure nettement supérieur à la moyenne à 5 ans de 1,6 milliards d'euro. Certaines agglomérations se sont particulièrement distinguées comme Lyon (750M€, +20%), Aix/Marseille (345 M€, +119%), Lille (284 M€, +29%), Toulouse (238M€, +97%) et Nice/Sophia (80 M€, +42%). D'autres sont en repli comme Bordeaux (164 M€, -42%), Nantes (95M€, -30%) et Strasbourg (41M€, -25%). Ces baisses sont principalement dû à un manque de produits sur le marché.

MARCHÉ LOGISTIQUE

2017 a été une année exceptionnelle pour le marché de la logistique française avec un atterrissage franchissant le seuil des 4 millions de m² (219 transactions) commercialisés sur le marché utilisateur national. Ce volume de transaction correspond à un niveau record jamais atteint depuis le début des années 2000. Plus de 80% de cette performance historique s'est concentré sur les entrepôts de catégorie A (comptes propres et clés en main compris).

En 2017, la demande pour de nouvelles plateformes, notamment de grande taille, continuait à augmenter sous l'effet de la croissance économique, de la diversification des besoins des utilisateurs, des nouveaux challenges imposés par le e-commerce mais aussi de la rationalisation des chaînes d'approvisionnement. Ainsi les dix plus grosses transactions

enregistrées en 2017 ont représenté plus de 20% du volume global et les retailers spécialisés et pure players près du tiers des volumes commercialisés dans ce segment, tandis qu'en parallèle la grande distribution (enseignes alimentaires) est en repli, après une performance sans précédent en 2016 et plusieurs années antérieures d'optimisation des implantations. Le marché des entrepôts existants (hors comptes propres et clés en main) s'est redressé de + 14% sur un an en 2017. Les volumes des comptes propres et clés en main sont restés élevés en 2017 à près de 2 millions de m² malgré une baisse du nombre de transactions.

Géographiquement, l'Île-de-France représente près de 40 % des volumes placés avec plus de 1,9 million de m² au cours des douze derniers mois contre 860 000 m² placés pour la moyenne décennale. Sans commune mesure avec les pics précédents, cette performance traduit les impératifs de réorganisation des circuits des distributeurs. Pas moins de 7 entrepôts supérieurs à 50 000 m² ont été signés pour répondre aux lourds enjeux d'éclatement des flux et assurer les livraisons en zone dense. Les cinq plus importants mouvements franciliens de 2017 ont représenté près de 30% du volume transacté. Parmi ces transactions figurent les comptes propres de Conforama sur 193 000 m² à Tournan-en-Brie et d'Amazon sur 141 000 m² à Brétigny sur Orge. Dans ce contexte singulier, les actifs neufs ont pesé pour les 2/3 du marché.

La rotation du stock existant est plus mesurée, bien que surpassant également la moyenne décennale. Par ailleurs, si l'offre vacante est globalement stable sur 1 an, elle diminue de - 8 % hors classes C.

Fort de la performance francilienne, la dorsale aura concentré l'essentiel des transactions de l'année. Il existe malgré tout des disparités importantes. Alors que le marché francilien a été particulièrement dynamique, le marché lyonnais est en retrait de - 10 % sous l'effet d'une sensible perte de vitesse du secteur de l'Isle d'Abeau et d'une accalmie côté distributeurs. En même temps, le nombre limité de programmes autorisés a restreint le choix des utilisateurs à court terme. Les Régions, en dehors de la dorsale, affichent des performances stables en ligne avec les moyennes décennales.

Alors que le marché de l'immobilier enregistre une baisse de - 17% de ses volumes investis d'une année à l'autre, la logistique est l'une des rares classes d'actifs à avoir progressé (+ 14%). L'année 2017 aura été particulièrement prolifique en termes de « méga-deals ». Parmi les transactions les plus significatives, on peut citer l'entrepôt Orchestra à Arras acheté par Invesco pour 100 millions d'euros et de l'entrepôt But à Pusignan vendu à Segro pour environ 50 millions d'euros. Par ailleurs, les portefeuilles auront clairement dominé, représentant près de 55% des volumes investis. Parmi les opérations qui ont marqué l'année on peut citer le portefeuille Axxel acheté par Green Oak pour près de 130 millions d'euros. Enfin, après avoir fait leur grand retour en 2016, l'intérêt des investisseurs pour ce type de projet s'est nettement confirmé au cours des derniers mois, avec une douzaine de transactions lancées totalisant près de 300 000 m².

Sources : Jones Lang LaSalle – BNP PARIBAS Real Estate

RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Paref Gestion s'est engagée dans une démarche environnementale et énergétique de pérennisation et de valorisation de son patrimoine en gestion. Cela s'est traduit par la certification de bâtiments sur le référentiel BREEAM® In-Use dès 2017, et se poursuivra sur les années à venir avec la mise en place de la certification HQE™ Exploitation sur certains des actifs.

La stratégie de votre société de gestion est de poursuivre la croissance de votre SCPI afin d'accroître la diversification de son patrimoine tout en maintenant une rentabilité élevée avec l'acquisition fin 2017 de l'immeuble Alley d'une surface de 6 433 m² au sein du Campus d'affaires Equilibre pour un montant de 15,8 M€. Situé dans la commune de Colombes (92), à 5 km de La Défense, le campus offre un cadre exceptionnel pour ses lo-

cataires en leur proposant des services innovants répondant aux enjeux d'efficacité et de productivité. C'est le premier immeuble de bureaux en Île-de-France équipé d'un complexe sportif innovant qui permet à ses usagers de se ressourcer au quotidien. Interpierre France aura acquis en 2017 pour 35 millions d'euros majoritairement en bureaux situés en Île-de-France.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Aucoursdel'année2017,cinqacquisitionsontétéréalisées.Quatre actifs de bureaux situés à Mérignac (33), Lyon (69), Villejuif (94) et Colombes (92) ont été acquis pour des montants respectifs de 3,1 M€, 4,8 M€, 5,9 M€ et 15,8 M€ et un local commercial situé à Hoerdt (67) pour 5,5 M€. Une promesse d'achat concernant un actif situé à Noyelles-lès-Seclin (59) pour un montant de 4,7 M€ a été signée le 20 décembre 2017.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

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

En outre, INTERPIERRE FRANCE s'impose dans tous les cas de faire procéder à une première expertise avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions, confortant ainsi les estimations faites indépendamment par la société de gestion. L'expert Immobilier, Crédit Foncier Immobilier Expertise, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble. Au total, l'expertise du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 84 440 K€. A périmètre égal, la valeur patrimoniale (49 740 K€) est en très légère hausse (+ 2 %) par rapport à fin 2016 (48 770 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 rattache à sa fonction, comme l'ensemble des experts de la place. En conséquence, la société de gestion a mis en place un process interne (Comité d'évaluation) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des

lignes en portefeuille lors du calcul de chaque valeur liquidative.

EMPRUNTS

Une ligne de crédit de 10 M€ a été négociée sur l'exercice. Au total, trois lignes de crédit sont ouvertes pour un montant total disponible de 17,4 M€ au 31 décembre 2017. Elles sont utilisées à hauteur de 8 M€.

Au 31 décembre 2017, le capital restant dû des emprunts est de 15,85 M€ contre 9,48 M€ à fin 2016. Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs) est de 18,77 % (19,44 % en 2016). Un détail de l'endettement est présenté en note 10 de l'annexe page 20.

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

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2017, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 96,8 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2017 s'établit à 91,4 %. Au 31 décembre 2017, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 96,7 %. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

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

VACANTS

Au 31 décembre 2017, 16 lots sont vacants et représentent une surface totale de 2 507 m² dont 13 lots de 2 207 m² à usage de bureaux situés à Ivry-sur-Seine (94), Vitry-sur-Seine (94), Labège (31) et Neuilly (92) et 3 lots de 300 m² à usage d'activité et logistique situés à Ivry-sur-Seine (94) et Vitry-sur-Seine (94). Les actifs représentant une situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Tous les scénarios sont envisagés pour optimiser le parc locatif d'Interpierre France.

BAUX SIGNÉS – RENOUELEMENTS

3 baux ont été signés au cours de l'exercice 2017 pour une surface de 8 988 m².

Immeuble / Locataire	Typologie	Date d'effet du bail	Loyer actuel (€)*	Surface
Vitry-sur-Seine (94) / Talek	Logistique	15/09/2017	726 812	3 893
Labège (31) / Teknobat	Bureau	15/09/2017	8 800	110
Egly (91) / Home Works	Logistique	09/02/2017 - Bail dérogatoire	101 536	4 985

*Loyers annuels facturés à terme à échoir HC HT

2 renouvellements de baux ont été signés au cours de l'exercice 2017 pour une surface de 268 m².

Immeuble / Locataire	Typologie	Date d'effet du renouvellement	Loyer actuel (€)*	Surface
Colombier-Saugnieu (69) / Emirates	Bureau	01/09/2017	27 115	187
Bron (69) – GD Associés	Bureau	03/02/2017	9 707	81

*Loyers annuels facturés à terme à échoir HC HT

DÉVELOPPEMENT DURABLE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

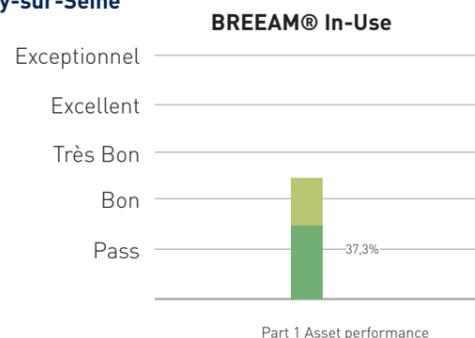
Dans un contexte où les performances environnementales et énergétiques des bâtiments sont de plus en plus observées et « objectivées », notamment par la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (-40% de consommation d'ici 2030), Peref Gestion s'est engagé dans une démarche de pérennisation et de valorisation de son patrimoine en gestion. Cela s'est traduit par la certification de bâtiments sur le référentiel BREEAM® In-Use dès 2017, et se poursuivra sur les années à venir avec la

mise en place de la certification HQE™ Exploitation sur certains des actifs. Par cette démarche volontaire, Peref Gestion souhaite pérenniser la performance intrinsèque de son patrimoine, ainsi que renforcer l'attractivité des actifs sur un marché locatif toujours plus concurrentiel. Les certifications des bâtiments en exploitation garantissent une gestion optimisée des bâtiments en prenant en compte les besoins et attentes des acteurs (propriétaire, gestionnaire, locataires...) et en identifiant les opportunités et contraintes à venir : obsolescence des bâtiments, gestion de l'énergie, gestion des déchets, confort et services aux occupants...

Entité propriétaire	Ville	Certification BREEAM® In-Use Niveaux atteints en 2017	Date de validation
SCPI Interpierre France	Ivry sur Seine	Part 1 : PASS à 37,3%	20/12/2017
SCPI Interpierre France	Colombier Saugnieu	Part 1 : BON à 53,4%	21/12/2017

PERFORMANCE DES BÂTIMENTS ET ÉVOLUTION PROJÉTÉE SUR 2018

Ivry-sur-Seine

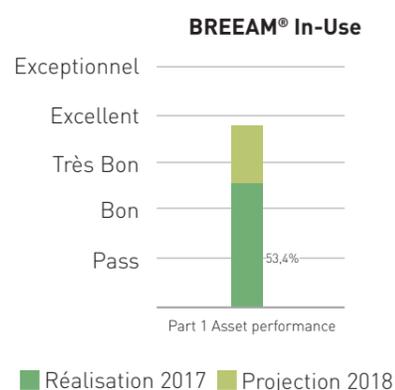


Les atouts du bâtiment

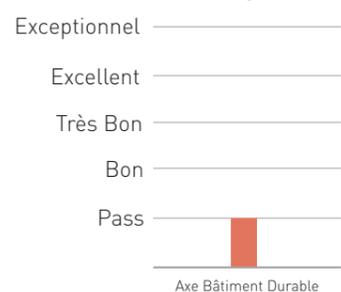
- Présence d'espaces verts
- Bâtiment fortement vitré
- Proximité des services de transport en commun
- Zone de tri des déchets aménagée



Colombier-Saugnieu



HQE™ Exploitation



Les atouts du bâtiment

- Accès aux grandes lignes de transport : aéroport en navette, gare TGV à pied
- Importante surface vitrée
- Bonne performance des équipements
- Présence d'une Gestion Technique du Bâtiment
- Local déchets fermé et matérialisé
- Tri des déchets en place

Sources : SINTEO

PERSPECTIVES 2018

Votre SCPI poursuit sa stratégie de recentrage sur des immeubles de bureaux de qualité localisés dans des secteurs tertiaires de grandes agglomérations. Depuis quelques années, une politique de rajeunissement du parc immobilier a été entamée par Interpierre France avec l'objectif de diversifier son patrimoine et consolider sa stratégie dans l'immobilier d'entreprise avec un patrimoine d'actifs à fort rendement couplés à des actifs sécurisés.

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, tou-

tefois, encadrée par un capital plafond et un capital plancher. Si un associé se retire, la SCPI rachète ses parts et en émet de nouvelles à l'attention des nouveaux souscripteurs. Il ne peut être cependant procédé à l'émission de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 des demandes de retrait à un prix inférieur ou égal au prix de souscription. Au cours de l'exercice, le capital effectif est passé de 57 318 parts à 92 619 parts. L'augmentation de 35 301 parts correspond à l'émission de 37 082 parts moins le rachat de 241 parts et l'annulation de 1 540 parts. Le capital a donc crû de 61,6 % en 2017. Le prix de souscription est fixé à 1 050 € depuis le 1er novembre 2011. Ce prix reste inchangé jusqu'à nouvel avis.

La société Paris Realty Fund «PAREF», qui détient Peref Gestion, est associé de la SCPI à hauteur de 10,87 % au 31 décembre 2017. Par ailleurs, Parus, filiale de Peref, détient 1,19 % du capital sous forme d'usufruits de parts.

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

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Au 31 décembre 2017, 241 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé. Aucune part n'est en attente de retrait ou de rachat par le fonds de remboursement. Le prix de retrait compensé est fixé à 945 € depuis novembre 2011. Le prix de retrait par le fonds de remboursement est de 810 €, depuis le 15 mai 2014, dans la limite des disponibilités du fonds.

CAPITAL

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final
I	57 318	5 845	0	132	63 031
II	63 031	7 029	40	267	69 753
III	69 753	14 103	0	270	83 586
IV	83 586	10 105	201	871	92 619

MARCHÉ SECONDAIRE

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2017.

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'année 2017.

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 fond de remboursement jusqu'à ce qu'il atteigne 300 000 €. Aucune ces-

sion d'actifs n'étant intervenue sur 2017, aucune dotation du fonds de remboursement n'a été opérée sur l'exercice 2017.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable (1)	82 139 698 €	887 €	51 220 166 €	894 €
Valeur de réalisation (2)	80 621 385 €	870 €	49 167 489 €	858 €
Valeur de reconstitution (3)	97 085 094 €	1 048 €	58 965 655 €	1 029 €

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2017. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

(3) Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix de souscription.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, ces valeurs font l'objet, comme chaque année, de résolutions soumises à votre approbation.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts, est déterminé après approbation par l'assemblée générale sur la base de la valeur de reconstitution conformément aux articles L. 214-94 et L. 214-109 du code monétaire et financier. Il est fixé dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 943,2 € et 1 152,8 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifiée à l'AMF. La société de gestion a décidé en accord avec le Conseil de surveillance, de maintenir le prix de souscription à 1 050 €.

AFFECTATION DES RÉSULTATS

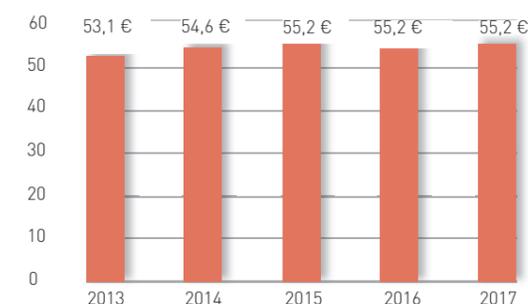
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 2 969 549 €.

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

Résultat distribuable	2 969 549 €
Distribution	3 363 428 €
Report à nouveau utilisé	-393 879 €
Report à nouveau au 01/01/2017	1 766 837 €
Affectation résultat 2016	27 674 €
Affectation résultat 2017	-393 879 €
Impact changement de méthode	-129 878 €
SOLDE REPORT A NOUVEAU	1 270 754 €

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2017, le dividende distribué sera de 55,2 € identique à 2016. Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 53,1 € en 2013, 54,6 € en 2014, 55,2 € en 2015, 55,2 € en 2016 et 55,2 € en 2017.

DIVIDENDE ANNUEL

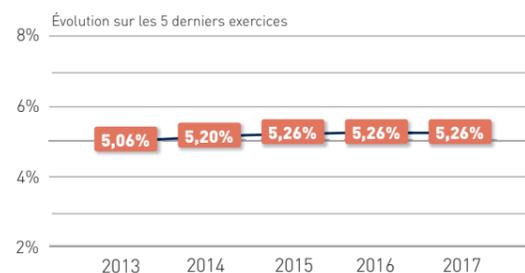


5 derniers exercices

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)*
Le bénéfice distribué de 55,2 € par part représente un taux de distribution sur valeur de marché de 5,26 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen en 2017 soit 1 050 €.

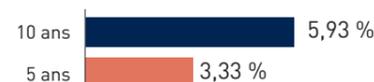
Définition : Le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n



TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

Les Taux de Rendement Interne (TRI) à 5 et 10 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 3,33 % et 5,93 %. Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

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



Les performances simulées ne préjugent pas des performances futures.

CESSION D'ACTIF

Il est proposé comme les années précédentes une résolution permettant une cession d'actif, 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.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein de PAREF GESTION est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. La Société de gestion prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION DE PAREF GESTION

Conformément aux statuts, PAREF GESTION a perçu 3 596 K€ HT en commission de souscription (10 % HT des capitaux collectés), 399 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers encaissés et des produits financiers nets), au 31 décembre 2017.

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2017, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par PAREF GESTION à l'ensemble de son personnel (soit 35 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2017, 33 Equivalent Temps Plein) s'est élevé à 1 937 479 euros. Ce montant se décompose comme suit :

Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF GESTION sur l'exercice :
1 679 479 euros, soit 87 % du total des rémunérations fixes versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par PAREF GESTION sur l'exercice :
258 000 euros, soit 13 % du total des rémunérations variables versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice. Sont identifiés comme étant des preneurs de risques les collaborateurs en charge de la gestion des actifs, des fonctions de contrôle et de conformité, des fonctions commerciales :

Le Président, le Directeur Général, le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI), les gérants, les Directeurs de pôles (comptabilité, commercial, juridique, investissement, asset & property). Le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) au 31 décembre 2017 versées à ces catégories de personnel (7 personnes), dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés s'élève à 740 956 €.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, PAREF GESTION s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- Un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- Un système d'information et des outils fiables ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- Un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- Une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- Un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

- Les contrôles permanents de 1er niveau (opérationnels réalisés par chacune des Directions opérationnelles de la Société de gestion et leurs collaborateurs.
- Les contrôles permanents de 2ème niveau qui se répartissent en trois niveaux de contrôle permanent
 - 1) Le RCCI point central du dispositif de conformité et de contrôle interne, en charge de la relation avec l'autorité de contrôle (l'AMF qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et au Conseil d'Administration de PAREF GESTION ;
 - 2) Le Comité des Risques de la société de gestion qui a pour mission d'assurer le suivi des risques liés à la gestion des FIA ;
 - 3) Le Conseil d'Administration, organe de surveillance de la société de gestion de portefeuille qui définit les règles générales de politique de PAREF GESTION et veille au respect, par PAREF GESTION, des règles établies pour les véhicules gérés.
- Les contrôles périodiques de 3ème niveau sont assurés par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2017 sont de 61,29 euros pour une part. Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part est de 53,36 euros pour l'année 2017.

La valeur IFI de la part d'Interpierre France s'élève à 828,05 euros.

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

DEPOSITAIRE

La Convention conclue avec le dépositaire a pour objet de préciser les droits et obligations de chacune des Parties et notamment les obligations du Dépositaire issues de la Réglementation, à savoir la Garde des actifs de la SCPI, le contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion et le suivi des flux de liquidité de la SCPI.

La Convention conclue avec STATE STREET BANQUE a été signée pour une durée indéterminée et non pour 4 ans comme le prévoient les statuts. La durée indéterminée permet de pouvoir résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis de trois mois, comme le précise la convention, tandis qu'un contrat à durée déterminée ne peut être rompu avant l'échéance que pour des motifs précis.

Dans le cadre de l'assemblée générale annuelle, la Société de gestion soumettra à votre décision la modification des statuts pour que la convention du dépositaire soit systématiquement conclue pour une durée indéterminée à l'avenir.

ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2017		31/12/2016	
		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 +	86 358 089	84 440 000	51 186 315	48 770 000
Immobilisations en cours	+				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Gros entretiens	2 -	-399 775		-363 638	
Provisions pour risques et charges	-				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	3 +				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-				
Provisions pour risques et charges	+				
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		85 958 314	84 440 000	50 822 677	48 770 000
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	+				
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					
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés	+				
Associés capital souscrit non appelé	5 +	5 457 900	5 457 900	4 098 150	4 098 150
Immobilisations incorporelles	+				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-				
CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés	6 +	4 703 568	4 703 568	2 489 115	2 489 115
Autres créances	7 +	3 936 711	3 936 711	373 072	373 072
Provision pour dépréciation des créances	6 -	-893 802	-893 802	-229 463	-229 463
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement	8 +				
Fonds de remboursement	9 +	5 530 860	5 530 860	7 559 328	7 559 328
Autres disponibilités	+				
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		18 735 237	18 735 237	14 290 202	14 290 202
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
DETTES					
Dettes financières	10 -	-17 297 991	-17 297 991	-10 435 105	-10 435 105
Dettes d'exploitation	11 -	-883 139	-883 139	-1 384 860	-1 384 860
Dettes diverses	11 -	-1 762 126	-1 762 126	-1 101 047	-1 101 047
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		-19 943 256	-19 943 256	-12 921 013	-12 921 013
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances	7 +				
Produits constatés d'avance	11 -	-2 610 596	-2 610 596	-971 699	-971 699
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+				
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		-2 610 596	-2 610 596	-971 699	-971 699
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		82 139 698		51 220 166	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			80 621 385		49 167 489

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2016 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2017 Situation de clôture
CAPITAL					
Capital souscrit	1	26 707 500		17 003 000	43 710 500
Capital en cours de souscription		1 951 500		647 500	2 599 000
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION					
Primes d'émission ou de fusion	2	29 938 269		18 728 605	48 666 874
Primes d'émission en cours de souscription		2 146 650		712 250	2 858 900
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		-9 461 105		-5 648 066	-15 109 171
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Écarts de réévaluation		145 639		-	145 639
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs		-		-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE					
		-		-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
	3	-2 004 614		-	-2 004 614
RÉSERVES					
		1 817		-	1 817
REPORT À NOUVEAU					
	4	1 766 837	27 674	-129 878	1 664 633
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	5	2 252 984	-2 252 984	2 969 549	2 969 549
ACOMPTÉ SUR DISTRIBUTION	5	-2 225 310	2 225 310	-3 363 428	-3 363 428
TOTAL GÉNÉRAL		51 220 166	-	30 919 532	82 139 698

HORS BILAN

	31/12/2017	31/12/2016
Dettes garanties	15 850 170	9 482 006
Engagements donnés	4 700 000	
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

COMPTES DE RÉSULTAT

	Note		31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS				
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
Loyers	1	+	4 990 461	3 956 394
Charges facturées	2	+	2 092 979	1 371 275
Produits des participations contrôlées		+		
Produits annexes		+		
Reprises de provisions	3	+	335 491	351 099
Transfert de charges immobilières		+		
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I			7 418 932	5 678 768
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
Charges ayant leur contrepartie en produits		-	-1 972 043	-1 552 088
Travaux de gros entretiens	4	-		-204 108
Charges d'entretien du patrimoine locatif		-	-138 744	-123 355
Dotations aux provisions pour gros entretiens	5	-	-399 775	-182 820
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6	-	-704 891	-66 379
Autres charges immobilières	7	-	-59 655	-92 789
Charges d'intérêts des emprunts	8	-	-509 301	-889 330
Dépréciation des titres de participation contrôlés		-		
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II			-3 784 409	-3 110 869
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I-II)			3 634 523	2 567 899
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Reprise d'amortissement d'exploitation		+		
Reprise de provision d'exploitation		+		
Transfert de charges d'exploitation	9	+	6 057 881	3 278 094
Reprises de provisions pour créances d'exploitation		+		
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I			6 057 881	3 278 094
CHARGES D'EXPLOITATION				
Commission de la société de gestion	10	-	-3 995 172	-2 650 125
Charges d'exploitation de la société	11	-	-144 158	-146 706
Divers charges d'exploitation	12	-	-2 595 267	-798 538
Dotations aux amortissements d'exploitation		-		
Dotations aux provisions d'exploitation		-		
Dépréciation des créances d'exploitation		-		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II			-6 734 597	-3 595 370
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I-II)			-676 716	-317 275
PRODUITS FINANCIERS				
Dividendes des participations non contrôlées		+		
Produits d'intérêts des comptes courants		+		
Autres produits financiers		+		416
Reprises de provisions sur charges financières		+		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I				416
CHARGES FINANCIÈRES				
Charges d'intérêts des emprunts		-		
Charges d'intérêts des comptes courants		-		
Autres charges financières		-		
Dépréciations		-		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II			-	-
RÉSULTAT FINANCIER (C = I-II)			-	416
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels		+	12 219	2 160
Reprises de provisions exceptionnelles		+		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I			12 219	2 160
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles		-	-477	-216
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		-		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II			-477	-216
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)			11 742	1 944
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)			2 969 549	2 252 984

ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, à compter du 1er janvier 2017, en application du règlement n°2016-03 homologué le 7 juillet 2016, ce règlement remplace le plan comptable adopté par le CNC le 23 juin 1998. Les principaux changements se sont portés sur la provision pour gros entretiens (PGE) et sur la présentation des états financiers. Les dotations et reprises de PGE, les intérêts d'emprunt et les créances douteuses sont dorénavant classées en résultat de l'activité immobilière. 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.

ÉTAT DU PATRIMOINE

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

- la colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif ;
- la colonne « Valeurs estimées » reprenant la valeur estimée de chaque actif et passif définie à l'article 121-50 du présent règlement. Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du présent règlement, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

A la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Une partie des frais d'acquisition des immobilisations locatives sont imputés sur la prime d'émission. Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation. Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

La valeur estimée des placements immobiliers correspond à leur valeur actuelle c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition par la SGP sur la base des évaluations réalisées pas l'expert indépendant. 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 (Cf Tableau récapitulatif et Inventaire détaillé des placements immobiliers en page 27).

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

	31/12/2016	Acquisitions	Cessions	31/12/2017
Terrains nus				
Terrains et constructions	51 186 315	35 171 774		86 358 089
Construction sur sol d'autrui				-
Immobilisations en cours de construction				-
Autres				-
TOTAL	51 186 315	35 171 774		86 358 089

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 entretiens pour chaque immeuble faisant l'objet de programme pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier d'assurer la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières. L'impact du changement de méthode entre la provision pour grosses réparations (PGR) et la provision pour gros entretiens (PGE) est déterminé au 1er janvier 2017 et est imputé en report à nouveau. L'impact net sur le report à nouveau s'est élevé à 69 K€ dont 295 K€ de dotation à la PGE et 364 K€ de reprise de la PGR.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 01/01/2017	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2017
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	
Dépenses provisionnelles sur N+1	257 340		321 675		257 340	321 675
Dépenses provisionnelles sur N+2	22 800	20 000	30 400		22 800	50 400
Dépenses provisionnelles sur N+3	3 800		5 700		3 800	5 700
Dépenses provisionnelles sur N+4	11 000		22 000		11 000	22 000
Dépenses provisionnelles sur N+5	-		-		-	-
TOTAL	294 940	20 000	379 775		294 940	399 775

3. Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit des parts de sociétés de personne, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI. Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI. La SCPI ne détient pas de participations dans des entités dont elle détient le contrôle.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

Les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont soit des actions et parts de sociétés de personnes, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI. Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions. La SCPI ne détient pas de participations dans des entités non contrôlées.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

5. Associés capital souscrit non appelé

Il s'agit de fonds à recevoir d'établissements de crédit au titre de prêts demandés par des associés pour le financement de leur souscription.

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2017 intègre la facturation des loyers et charges du 1er trimestre 2018 pour un montant de 3,2 M€ TTC. Les créances douteuses, pour 1,5 M€ TTC, sont provisionnées au cas par cas à hauteur de 894 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 705 K€ et la reprise à 41 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2017	31/12/2016
Créances locataires	3 165 798	1 614 585
Créances douteuses	1 537 770	874 529
Dépréciation des créances locataires	-893 802	-229 463
Total	3 809 766	2 259 652

	31/12/2016	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2017
Evolution des dépréciations	229 463	704 891	40 551	893 802
Total	229 463	704 891	40 551	893 802

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 3 937 K€ est détaillé dans le tableau ci-après. La variation importante du compte Etat entre 2016 et 2017 est due à une demande de remboursement de crédit de TVA de 3,3 M€. Les autres débiteurs incluent une indemnité versée au notaire pour l'acquisition d'un actif à Seclin pour 283 K€.

AUTRES CRÉANCES

	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	3 587 907	313 704
Syndics	25 249	25 249
Autres débiteurs	323 556	34 120
SOUS-TOTAL	3 936 711	3 730 072
Charges constatées d'avance	-	-
TOTAL	3 936 711	3 730 072

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 14 mai 2008 a porté la dotation maximale du fonds de remboursement à 300 K€.

9. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2017 s'élève à 5,5 M€ contre 7,6 M€ au 31 décembre 2016.

10. Dettes financières

Deux nouveaux financements (lignes de trésorerie) sur 2017 ont été mis en place pour un total de 15 M€ utilisé à hauteur de 81 M€. 1,6 M€ ont été remboursés sur l'exercice.

DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts	15 850 170	9 482 006
Concours bancaires courants		
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSMENTS DE CRÉDIT	15 850 170	9 482 006
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	1 447 821	953 099
TOTAL	17 297 991	10 435 105

ECHÉANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL
EMPRUNTS À TAUX FIXE				
Emprunts amortissables	919 279	6 454 352		7 373 631
Emprunts « in fine »				-
EMPRUNT À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables	237 179	183 606		420 785
Emprunts « in fine »	8 000 000			8 000 000
TOTAL	9 156 458	6 637 958		15 794 416

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts immobiliers	15 850 170	9 482 006
Autres emprunts		
Total	15 850 170	9 482 006

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS A TAUX FIXES

	Capital restant dû	Taux	Echéance
Crédit Foncier 8 100 K€	5 020 092	5,40%	10/03/2020
Crédit Foncier 11 000 K€	1 654 481	5,45%	11/04/2022
Crédit Foncier 430 K€	177 680	5,77%	20/09/2022
Crédit Foncier 900 K€	328 670	5,56%	30/03/2022
Crédit Foncier 750 K€	192 708	4,50%	30/10/2020
TOTAL	7 373 631		

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.

Le compte Etat pour 636 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir. Le 4ème acompte sur dividende 2017 s'élève à 1,1 M€. Les produits constatés d'avance concernent les loyers et charges du 1er trimestre 2018 facturés en décembre 2017.

AUTRES DETTES

	31/12/2017	31/12/2016
Locataires créiteurs	93 968	12 069
Fournisseurs et comptes rattachés	801 239	1 384 860
Etats et autres collectivités	635 640	400 524
Autres créiteurs	30 361	29 468
Dividendes	1 084 056	658 986
SOUS-TOTAL	2 645 265	2 485 908
Produits constatés d'avance	2 610 596	971 699
TOTAL DES AUTRES DETTES	5 255 861	3 457 607

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrits

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (500€) et la prime d'émission (550€). Cette dernière correspond à la différence entre le prix de souscription (1 050€) et la valeur nominale de la part sociale.

2. Capital et prime d'émission en cours

Il s'agit des souscriptions reçues en fin d'année et financées par des crédits bancaires non débloqués au 31 décembre 2017. Les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission si les statuts de la SCPI le prévoient : 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. Conformément à l'article 24 des statuts de la SCPI, les frais notamment liées à la commercialisation des parts, à la recherche des immeubles (commissions de souscription) et à l'acquisition de ceux-ci peuvent être amortis par prélèvement sur la prime d'émission.

ANNEXE AUX COMPTES

Sur l'exercice ont été prélevés 3,6 M€ de commission de souscription et 2,5 M€ de frais d'acquisition d'immeuble.

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

Il n'y a pas eu de cession d'immeuble sur l'exercice. Le solde de la réserve de plus ou moins-values est de - 2 M€. La réserve des plus et moins values immobilières affiche un écart global négatif issu de cessions, d'actifs réalisés il y a plusieurs années.

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

	Produits de cession	Valeur comptable	Distribution	Plus ou moins values
À nouveau au 1er janvier 2017				-2 004 614
Ventes 2017	0			
Immeuble				-
TOTAL	0	-	-	-2 004 614

4. Report à nouveau

Suite à des changements de méthode comptable, une somme de 130 K€ a été prélevée, l'impact du changement de méthode entre la provision pour grosses réparations et la provision pour gros entretiens s'est élevé à + 69 K€ et pour le retraitement de franchises pour - 199 K€.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à 2 969 549 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 3 363 428 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2016 soit :

Résultat de l'exercice 2016 = 2 252 984 €

Distribution = 2 225 310 €

Le solde en report à nouveau = 27 674 €

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 2017 s'élèvent à 5,0 M€ contre 4,0 M€ pour 2016. Cette progression s'explique par la croissance du patrimoine. Les acquisitions 2017 apporteront en année pleine sur 2018 un montant de loyers de 2,6 M€.

2. Charges facturées

Le montant de 2,1 M€ se décompose entre les charges immobilières pour 0,9 M€, des travaux refacturés pour 0,2 M€ et les taxes (impôts fonciers et taxes bureaux) pour 1,0 M€.

3. Reprises de provisions

Elles correspondent à la provision pour gros entretiens pour un montant de 295 K€. Cette information est développée ci-avant au §2 page 18, et à une reprise pour créances douteuses de 41 K€.

4. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 2,0 M€ (charges d'exploitation et d'entretien pour 1,0 M€ et taxes pour 1,0 M€), ces charges sont en partie refacturées aux locataires.

5. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 400 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au §2 page 18.

6. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 705 K€.

7. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges, les honoraires d'expertises, de diagnostic et les assurances pour 77 K€.

8. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat financiers pour 509 K€, en forte baisse par rapport à l'exercice 2016 (889 K€) du fait d'une indemnité de remboursement anticipé de 288 K€ suite à la vente d'un actif à Créteil en décembre 2016. Un détail des dettes financières est fourni au §10 page 19.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

9. Transfert de charges d'exploitation

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions, une partie des frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission. Les transferts d'un montant de 6,1 M€ se décomposent en commissions de souscriptions pour 3,6 M€ et en frais d'acquisition des immeubles pour 2,5 M€.

10. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2017 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 399,2 K€ (8% des loyers nets encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 3,6 M€ (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur arbitrage : 0€ (de 0,5% à 1% en fonction du montant du prix de vente)
- Commission de pilotage des travaux : 0€ (1% des travaux supérieurs à 100 K€)
- Commission sur mutation des parts : 0€ (frais de dossier 75 € HT)

11. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 31,4 K€, du dépositaire pour 18,5 K€, de location pour 15,3 K€, d'avocats pour 22,6 K€, techniques pour 17,3 K€ et les impôts et taxes pour 21,6 K€.

12. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 38,5 K€, les jetons de présence pour 4,1 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 90,8 K€ et les frais d'acquisition des immeubles pour 2,5 M€.

RÉSULTAT FINANCIER

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

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il s'élève à 11,7 K€, il se compose d'écritures de produits et charges sur les exercices antérieurs.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations avec les parties liées que celles faites avec Paref Gestion détaillées en note 10 ci-dessus.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES



RÉSULTAT PAR PART*

Le revenu par part de l'exercice 2017 est en baisse par rapport à 2016.

Le résultat par part s'établit à 48,96 € par part en 2017 contre 56,03 € par part en 2016.

	2013		2014		2015		2016		2017	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	188,46	99,99	171,88	99,95	144,25	99,93	132,49	99,95	116,80	99,83
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers	0,00	0,00	0,09	0,05	0,11	0,07	0,01	0,01	-	-
Produits divers (2)	0,01	0,00	0,00	0,00	-0,00	-0,00	0,05	0,04	0,20	0,17
TOTAL REVENUS	188,47	100,00	171,97	100,00	144,36	100,00	132,55	100,00	117,00	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	11,74	6,23	8,96	5,21	10,43	7,23	8,40	6,34	6,58	5,63
Autres frais de gestion	14,21	7,54	7,29	4,24	6,28	4,24	2,24	1,69	4,58	3,92
Charges locatives et entretien du patrimoine	46,88	24,87	56,32	32,75	54,02	37,42	46,30	34,93	35,79	30,59
Charges financières	37,96	20,14	42,64	24,80	23,29	16,13	22,12	16,68	8,40	7,18
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	110,78	58,78	115,21	67	94,02	65,13	79,05	59,64	55,35	47,31
AMORTISSEMENT NET										
- patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PROVISIONS NETTES										
- pour travaux	7,33	3,89	1,88	1,10	-7,19	-4,98	-0,53	-0,40	6,59	5,63
- autres	-3,28	-1,74	1,80	1,05	6,15	4,26	-2,00	-1,51	6,09	5,21
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	4,05	2,15	3,69	2,14	-1,04	-0,72	-2,53	-1,91	12,68	10,84
TOTAL CHARGES	114,83	60,93	118,90	69,14	92,98	64,41	76,52	57,73	68,03	58,15
RESULTAT	73,63	39,07	53,07	30,86	51,38	35,59	56,03	42,27	48,96	41,85
Variation report à nouveau	20,53		-1,53		-3,82		0,83		-6,24	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués	53,10		54,60		55,20		55,20		55,20	
Nombre de parts au 31/12	26 847		28 447		38 179		57 318		92 619	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	23 821		26 979		31 175		40 213		60 647	

* 5 derniers exercices

Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes

(1) rapporté à la moyenne annuelle, calculée d'après les dates de jouissance (dernière ligne du tableau)

(2) compte tenu des dates de jouissance fixées au 1er jour du 3ème mois suivant le paiement effectif des souscriptions

TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2016	Variation	31/12/2017
Variation de capital, y c prime d'émission	60 743 919	37 091 355	97 835 274
Cessions d'immeubles	11 423 907	0	11 423 907
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles	-2 004 614	0	-2 004 614
Bénéfice hors plus-values de cession	2 252 984	716 565	2 969 549
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	1 914 293	-102 204	1 812 088
Variation des dettes à long terme	9 482 006	6 368 164	15 850 170
Variation des dettes à court terme	4 410 706	2 292 976	6 703 682
Dotations nettes aux provisions	363 638	36 137	399 775
TOTAL DES RESSOURCES	88 586 840	46 402 993	134 989 832
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	62 610 222	35 171 774	97 781 996
Commissions de souscription	2 022 256	3 800 475	5 822 731
Frais d'acquisition	7 438 849	1 847 591	9 286 440
Variation des valeurs réalisables	6 730 874	6 473 503	13 204 377
Fonds de remboursement	0	0	0
Dividendes	2 225 310	1 138 118	3 363 428
TOTAL DES EMPLOIS	81 027 512	48 431 460	129 458 972
DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE	7 559 328	-2 028 468	5 530 860
Passif exigible	-4 410 706	-2 292 976	-6 703 682
Variation des valeurs réalisables	6 730 874	6 473 503	13 204 377
Solde du dividende	-658 986	-425 070	-1 084 056
Cessions en cours		0	
Acquisitions en cours		0	
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	9 220 509	1 726 989	10 947 498

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année (31.12)	Capital nominal (€) 500 €	Souscriptions reçues moins retraits (€)	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération HT de la gestion sur les souscriptions (€)	Prix d'entrée au 31.12 (€)
2013	13 423 500	4 655 019	26 847	355	466 200	1 050
2014	14 223 500	1 726 515	28 447	392	214 515	1 050
2015	19 089 500	10 289 370	38 179	490	1 004 850	1 050
2016	28 659 000	20 398 770	57 318	773	1 995 630	1 050
2017	46 309 500	37 091 355	92 619	1 195	3 600 000	1 050

* 5 derniers exercices

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

Année	Prix de la part au 1er janvier		Dividende de l'année par part (€)	Taux de distribution sur valeur de marché ** %	Report à nouveau par part au 1er janvier (€)
	Entrée	Sortie			
2013	1 050	945	53,1	5,06	64
2014	1 050	945	54,6	5,20	72
2015	1 050	945	55,2	5,26	66
2016	1 050	945	55,2	5,26	46
2017	1 050	945	55,2	5,26	31

* 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.

Il est rappelé que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

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			
2013	217	0,8%	0	15 j	900
2014	443	1,6%	0	15 j	675
2015	674	1,8%	0	15 j	675
2016	2 884	5,0%	0	15 j	675
2017	241	0,3%	0	15 j	0

* 5 derniers exercices

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2017		Valeur HD 2016		
						Comptable (€)	Estimée(€)(1)	Comptable (€)	Estimée(€)(1)	
93290	TREMBLAY-EN-FRANCE	Avenue Bois de la Pie	janv.-05	Bureau	1 048	1 240 000		1 240 000		
77183	CROISSY-BEAUBOURG	Rue des Vieilles Vignes	janv.-05	Mixte	3 684	3 250 000		3 250 000		
94400	VITRY/SEINE - GRIMAU	Rue Julien Grimau	janv.-05	Mixte	7 025	6 300 000		6 300 000		
94400	VITRY/SEINE - ARDOINES	Rue Léon Geffroy	oct.-05	Mixte	1 456	960 000		960 000		
TOTAL ACQUISITIONS 2005						13 213	11 750 000	11 750 000		
94500	CHENNEVIERES-SUR-MARNE	Rue Gay Lussac	déc.-06	Logistique	1 211	468 420		468 420		
TOTAL ACQUISITION 2006						1 211	468 420	468 420		
31670	LABEGE	Rue de la découverte	mars-07	Bureau	2 354	2 741 171		2 741 171		
93110	ROSNY-SOUS-BOIS	Rue Montgolfier	mars-07	Logistique	2 900	1 745 724		1 700 000		
77185	LOGNES (11)	Rue des Campanules	sept.-07	Mixte	1 085	833 000		833 000		
TOTAL ACQUISITIONS 2007						6 339	5 319 895	5 274 171		
91070	BONDOUFLE	Rue Pierre Josse	mars-08	Logistique	9 493	6 100 000		6 100 000		
91520	EGLY	Rue des Meuniers	mars-08	Logistique	4 985	2 310 224		2 310 224		
77185	LOGNES (12)	Rue des Campanules	mars-08	Logistique	5 571	3 900 000		3 900 000		
TOTAL ACQUISITIONS 2008						20 049	12 310 224	12 310 224		
69124	COLOMBIER-SAUGNIEU	Rue de Norvège	déc.-12	Bureau	1 672	3 170 000		3 170 000		
TOTAL ACQUISITION 2012						1 672	3 170 000	3 170 000		
77380	COMBS-LA-VILLE	Bd Jean Monnet	mai-13	Activité	4 601	3 350 000		3 350 000		
TOTAL ACQUISITION 2013						4 601	3 350 000	3 350 000		
59113	SECLIN - LA POSTE	Rue de Lorival	juin-15	Messagerie	1 900	2 320 000		2 320 000		
59113	SECLIN - SCA	Rue de Lorival	juin-15	Activité	3 300	2 030 000		2 030 000		
69500	BRON	35ème Régiment d'Aviation	oct.-15	Bureau	1 282	1 543 500		1 543 500		
TOTAL ACQUISITIONS 2015						6 482	5 893 500	5 893 500		
94200	IVRY-SUR-SEINE	Rue Hoche	juin-16	Bureau	2 852	4 550 000		4 550 000		
68200	MULHOUSE	Rue du Pâturage	juin-16	Activité	3 900	2 080 000		2 080 000		
92200	NEUILLY	Bd du Général Leclerc	juin-16	Bureau	360	2 340 000		2 340 000		
TOTAL ACQUISITIONS 2016						7 112	8 970 000	8 970 000		
67720	HOERDT	Rue de l'industrie	mai-17	Logistique	3 071	5 516 000				
33700	MERIGNAC	Avenue Pythagore	mai-17	Bureau	2 100	3 096 400				
69007	LYON - RAOUL SERVANT	Rue Raoul Servant	août-17	Bureau	1 578	4 812 900				
92700	COLOMBES	Avenue Jean Jaurès	sept.-17	Bureau	6 433	15 842 300				
94800	VILLEJUIF	Avenue de Stalingrad	sept.-17	Bureau	2 929	5 858 450				
TOTAL ACQUISITIONS 2017						16 111	35 126 050			
TOTAL						76 790	86 358 089	84 440 000	51 186 315	48 770 000

(1) La valeur estimée est basée sur l'expertise de fin d'année par le Crédit Foncier Immobilier Expertise.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m ²	Valeur HD 2017		Valeur HD 2016	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Île-de-France	55 633	57 728 118	58 170 000	37 301 644	35 280 000
12 régions les + importantes *	17 257	26 549 971	24 110 000	11 804 671	11 330 000
Autres régions	3 900	2 080 000	2 160 000	2 080 000	2 160 000
TOTAL	76 790	86 358 089	84 440 000	51 186 315	48 770 000
Bureaux	22 608	45 194 721	44 680 000	15 584 671	15 220 000
Activité	11 801	7 460 000	8 040 000	7 460 000	8 020 000
Mixte	13 250	11 343 000	13 240 000	11 343 000	11 380 000
Logistique	27 231	20 040 368	16 380 000	14 478 644	12 050 000
Messagerie	1 900	2 320 000	2 100 000	2 320 000	2 100 000
TOTAL	76 790	86 358 089	84 440 000	51 186 315	48 770 000

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

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Prix d'acquisition HD (€)
33700	MERIGNAC	14 avenue Pythagore	30/05/2017	Bureaux	2 100	3 000 000
67720	HOERDT	6 rue de l'Industrie	23/05/2017	Messagerie	3 071	5 400 000
69007	LYON	27 rue Raoul Servant	3/08/2017	Bureaux	1 578	4 800 000
94800	VILLEJUIF	100 avenue de Stalingrad	28/09/2017	Bureaux	2 925	5 600 000
92700	COLOMBES	50 bis, 56, 58 avenue Jean-Jaurès	27/09/2017	Bureaux	6 431	15 835 000

PROMESSE D'ACHAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Prix d'acquisition HD
59139	NOYELLES-LES-SECLIN	Rue du Mont de Templemars	20/12/2017	Activité	6 336	4 700 000 €

L'acte authentique a été signé le 15 février 2018.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Après de nombreuses années difficiles, la situation de notre pays s'améliore enfin grâce à une croissance économique retrouvée et dont, le redémarrage de la construction, est un signe révélateur.

L'investissement immobilier tertiaire qui s'est élevé à près de 27 Milliards d'euros en 2017 demeure soutenu par des taux d'intérêt bas mais dont la remontée inéluctable est prévue peu à peu à compter du 4^{ème} trimestre 2018 et surtout au cours de l'année 2019.

Dans ce contexte, notre SCPI a su tirer son épingle du jeu et poursuivre sa croissance et sa diversification. Ses performances sont stables et constantes comparativement aux années précédentes.

Sa capitalisation frôle en fin d'année le seuil symbolique des 100 M€, seuil qui a été largement dépassé au cours du 1^{er} Trimestre 2018.

Cela a été rendu possible par une collecte abondante qui a permis d'investir dans l'acquisition d'immeubles de bureaux pour une valeur de 35 Millions d'euros dont plus de la moitié en Île-de-France (Colombes & Villejuif).

Les autres faits marquants à retenir de l'exercice 2017 sont :

- La poursuite de la baisse de l'endettement de la SCPI à hauteur de 18,77% (contre 19,44% en 2016).
- Une valorisation expertale du patrimoine à périmètre égal en légère hausse de 2%.
- La poursuite de la réduction de la participation du Groupe PAREF qui n'atteint plus que 10,8 % fin 2017.
- Un taux de vacance en nette diminution, consécutive à la signature de cinq nouveaux baux en 2017, mais dont le maintien nécessite la poursuite de nos efforts avec les libérations annoncées de Labège et Bondoufle.
- Une montée en puissance des Loyers encaissés qui approche pour l'exercice la barrière psychologique des 5 Millions d'euros dont 1,8 Millions au cours du 4^{ème} trimestre. 2017, montée qui se poursuit au cours du 1^{er} trimestre. 2018 avec la fin des franchises accordées et la poursuite des acquisitions.
- Le maintien du dividende distribué à 55,20 € par part en pleine jouissance, soit un montant global de 3 363 428 € pour l'année écoulée correspondant à un rendement de 5,26 % identique à celui de 2016. Certes, il aura fallu encore prélever sur le Report à Nouveau 393 879 € puisque le Résultat déclaré s'élève à 2 969 549 €.

Ce haut niveau de Distribution depuis les cinq dernières années constitue une bonne performance qui a d'ailleurs été remarquée et saluée par un magazine économique français en recommandant récemment à ses lecteurs la SCPI INTERPIERRE FRANCE pour leur placement en Pierre-Papier.

Bien entendu, la poursuite de la politique de mutualisation des risques, de diversification des investissements et la recherche de l'augmentation de la taille de notre SCPI demeure des enjeux vitaux.

Enfin, ce n'est qu'à travers une collaboration franche et directe entre la Société de Gestion et le Conseil de surveillance, dans le respect mutuel de leurs fonctions, que le succès de notre SCPI pourra être pérenne.

J'invite les associés à venir participer en nombre à notre Assemblée et à tout le moins à voter par procuration ou par correspondance.

Je tiens également à remercier chaque membre du Conseil comme tous les membres de PAREF GESTION pour leur contribution tout au long de l'année pour atteindre ce but.

Paris, le 27 Avril 2018

Léon Baruc

Président du Conseil de surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 **SCPI Interpierre France** relatifs à l'exercice clos le **31 décembre 2017**, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable. Cette note précise que les dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016, sont appliquées pour la première fois sur l'exercice clos au 31 décembre 2017. Ce plan comptable remplace de manière obligatoire depuis le 1er janvier 2017 le plan comptable adopté par le CNC le 23 juin 1998 et intégrant les dispositions du règlement 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999. La note précise les principaux éléments du compte de résultat dont la présentation a été modifiée et la note 2 du paragraphe « Etat du patrimoine » détaille l'impact de ce nouveau règlement sur la provision pour gros entretiens.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- Comme précisé dans la note 1 du paragraphe « Etat du patrimoine » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables

en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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 28 mai 2018

Le commissaire aux comptes
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Philippe Guéguen

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient 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 estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

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

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution 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 Peref Gestion :

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

1) Commission de gestion sur les immobilisations

Son montant est de 8% HT des loyers et des produits financiers nets encaissés en France.

Au titre de l'exercice 2017, la commission prise en charge par Interpierre s'élève à 399 237 € HT.

2) Commission de souscription

Son montant est au plus égal à 10 % HT du prix de souscription des parts.

Au titre de l'exercice 2017, la commission de souscription prise en charge par Interpierre s'élève à 3 595 935 € HT.

3) Commission sur mutation des parts

Au titre de frais de dossier, un forfait de 75 € HT par titulaire.

Au titre de l'exercice 2017, aucune commission n'a été facturée.

4) Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobiliers

Son montant est de 1% HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ HT suivis directement par la société de gestion. Au titre de l'exercice 2017, aucune commission n'a été facturée.

5) Une commission sur arbitrage des actifs immobiliers est perçue par Peref Gestion

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

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

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

Cette rémunération est perçue à réception des fonds par la SCPI. Au titre de l'exercice 2017, aucune commission n'a été facturée.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 mai 2018

Le commissaire aux comptes
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Philippe Guéguen

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale annuelle extraordinaire afin de soumettre à votre approbation différentes modifications statutaires.

Nous vous proposons de ratifier le transfert du siège social de votre SCPI, compte tenu du prochain déménagement et du transfert de siège corolaire de PAREF GESTION au 153 boulevard Haussmann à Paris 8ème à compter du 13 juillet 2018.

Cette décision s'accompagne d'un assouplissement des statuts de votre SCPI afin que, lorsque la société de gestion décide du transfert de siège en tout autre endroit du même département, celle-ci puisse procéder à la modification corrélative des statuts au titre du transfert de siège social, sans recourir à la consultation de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Enfin, la Société de gestion soumet à votre décision une harmonisation de la rédaction des statuts à la convention conclue entre Peref gestion et le dépositaire en ce qui concerne les conditions de nomination de ce dernier.

La Société de Gestion

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

RÉSOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017

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 2017 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte des conclusions desdits rapports et du fait qu'aucune convention de cette nature n'a été conclue au cours de l'exercice.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus 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 2017.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017

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

Résultat au 31/12/ 2017	2 969 549 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	1 794 510 €
Impact changement de méthode*	-129 878 €
Distribution 2017	-3 363 428 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	1 270 753 €

*évolution de la réglementation comptable : abandon de la provision pour grosses réparations, création de la provision pour gros entretiens.

En conséquence, le résultat pour une part est de 48,96 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 55,20 euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2017 à :

La valeur comptable	82.139.698 € soit 887 € par part
---------------------	----------------------------------

SIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur de réalisation et 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 2017 à :

La valeur de réalisation	80 621 385 € soit 870 € par part
La valeur de reconstitution	97 085 094 € soit 1 048 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation de vente d'éléments d'actifs

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre de l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables. Elle l'autorise également à effectuer, pour les besoins de la gestion du patrimoine, des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables. Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

HUITIÈME 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 2018.

RÉSOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Ratification du transfert de siège social de la SCPI

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 4 des statuts de la SCPI, le siège social de la SCPI peut être transféré en tout endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion, l'Assemblée Générale prend acte de la décision de la Société de Gestion de transférer le siège de la SCPI du « 8 rue Auber, 75009 Paris » au « 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris », à compter du 13 juillet 2018, et décide, en conséquence, de modifier l'article 4 des statuts de la SCPI fixant le siège social de la SCPI comme suit :

Ancien article :

Article 4 - Siège social

« Le siège social est fixé à PARIS, 9ème, 8 rue Auber.»

Nouvel article :

Article 4 - Siège social

« Les sièges sociaux sont fixés à PARIS 8ème, 153, boulevard Haussmann.»

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à réaliser toutes les formalités de publicité requises par la loi afin de matérialiser cette modification.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs de la société de gestion pour modifier les statuts en cas de transfert du siège social dans la même ville ou dans un département limitrophe.

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 4 des statuts de la SCPI, le siège social de la SCPI peut être transféré en tout endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion. L'Assemblée Générale décide de modifier cet article afin de permettre à la Société de Gestion de modifier les statuts en conséquence de sa décision de transfert du siège social en tout endroit de la même ville ou d'un département limitrophe et approuve, en conséquence, les modifications afférentes de l'article 4 des statuts de la SCPI « Siège social » de la manière suivante :

TEXTE DES RÉOLUTIONS

Ancien article :

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé à PARIS, 9ème, 8, rue Auber. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire. »

Nouvel article :

Article 4 - Siège social

« Le siège social est fixé à PARIS 8ème, 153, boulevard Haussmann. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire. »

ONZIEME RÉOLUTION

Modification de la durée du mandat et des conditions de nomination du dépositaire

Après avoir constaté que la clause de l'article 19 des statuts de la SCPI relative au dépositaire de la SCPI prévoit que : « La durée du mandat du dépositaire est de 4 ans. Il est reconductible. ». Après avoir constaté que la convention conclue avec le dépositaire de la SCPI le 31 octobre 2014 est conclue pour une durée indéterminée.

L'Assemblée Générale décide de modifier cette clause des statuts afin de refléter cette durée, et approuve, en conséquence, les modifications afférentes de l'article 19 des statuts de la SCPI de la manière suivante :

Ancien article :

Article 19 - Commissaires aux Comptes – Expert externe en évaluation et Dépositaire

« Dépositaire La Société est tenue de désigner un dépositaire après accord du conseil de surveillance. 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. [...]»

Nouvel article :

Article 19 - Commissaires aux Comptes – Expert externe en évaluation et Dépositaire

« Dépositaire La Société est tenue de désigner un dépositaire. Cette désignation est soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire des associés. La durée du mandat du dépositaire est indéterminée. [...] » [Le reste de l'article est inchangé].

L'Assemblée Générale décide de modifier dans un souci de cohérence l'article 21 « Assemblée générale ordinaire », et approuve, en conséquence, les modifications afférentes de l'article 21 des statuts de la SCPI de la manière suivante :

Ancien article :

Article 21 - Assemblée générale ordinaire

« [...] Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes et l'Expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier ainsi que le Dépositaire sur proposition de la société de gestion. [...] »

Nouvel article :

Article 21 - Assemblée générale ordinaire

« [...] Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes et l'Expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier sur proposition de la société de gestion et ratifie la nomination du Dépositaire. [...] » [Le reste de l'article est inchangé].

DOUZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 8, rue Auber - 75009 Paris
383 356 755 RCS Paris
La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°05-34
en date du 7 octobre 2005.