

2022

# RAPPORT ANNUEL INTERPIERRE FRANCE

AU 31 DÉCEMBRE 2022



58 avenue Jean Jaurès, Colombes (92)





SCPI DE RENDEMENT À CAPITAL VARIABLE  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE  
27 JUIN 2023

Organes de Gestion et de contrôle exercice 2022	4
Éditorial	5
Chiffres clés au 31 décembre 2022	6
<b>1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</b>	<b>8</b>
Rapport de conjoncture	10
Rapport immobilier	12
Rapport ISR	14
Rapport administratif et financier	18
Vie sociale	21
<b>2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>22</b>
État du patrimoine	24
Variation des capitaux propres	25
Hors Bilan	25
Compte de résultat	26
<b>3 ANNEXE AUX COMPTES</b>	<b>28</b>
État du patrimoine	30
Variation des capitaux propres	35
Compte de résultat	36
<b>4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>38</b>
Évolution par part des résultats financiers	40
Tableau de financement	41
Emploi des fonds	41
Évolution du capital	42
Évolution du prix de part et distribution	42
Évolution des conditions de cession ou de retrait	42
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Interpierre France	43
Répartitions sectorielles et géographiques - Interpierre France	44
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Interpierre CBI	45
Répartitions sectorielles et géographiques - Interpierre CBI	45
Cessions 2022	45
Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles - Interpierre France & Interpierre CBI	46
Tableaux transparisés en quote-part de détention - Interpierre France & Interpierre CBI	46
<b>5 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE</b>	<b>48</b>
<b>6 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>52</b>
<b>7 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>56</b>
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - exercice clos le 31 décembre 2022	58
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	60
<b>8 TEXTES DES RÉOLUTIONS</b>	<b>62</b>
Résolutions à titre ordinaire	64
Résolutions à titre extraordinaire	65









## ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2022

### SCPI

#### ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

##### PRÉSIDENT

Yann PRIGENT - Médecin biologiste

##### MEMBRES

Abdeljalil AISSA EL BEY

Thierry GARCIA

Bertrand de GELOES d'ELSLOO

Jacques de JUVIGNY

GRUPE STRATEGECO INTERNATIONAL, représentée par  
Pascal BENVENISTE

PRIMONIAL DOUBLE IMMO (SCI), représentée par Grégory  
FRAPET

SEV INVEST, représentée par Sébastien MONTEILHET

SMR IMMOBILIER, représentée par Salim MOULAY RCHID

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

#### ■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT,  
représentée par Mathilde Hauswirth

Suppléant : Emmanuel BENOIST

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

#### ■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD

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

#### ■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

## SOCIÉTÉ DE GESTION



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

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

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

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ





## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

En 2022, votre SCPI a délivré un taux de distribution annuel en hausse pour la deuxième année consécutive de 5,40 %, soit un montant net distribué de 56,70 € par part en jouissance ; et ce, malgré une année marquée par le conflit en Ukraine et la dégradation de certains indicateurs économiques tels que l'inflation et les taux d'intérêts. Les équipes de PAREF Gestion sont restées proactives et ont ainsi permis à Interpierre France d'enregistrer une performance supérieure au rendement moyen de distribution du marché des SCPI toutes catégories confondues (4,53%), selon les données de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier).

Cette évolution positive est le fruit d'une combinaison de plusieurs facteurs tels que l'obtention du label ISR (Investissement Socialement Responsable) en juin 2022, la mise en place de financements permettant de bénéficier d'un effet de levier favorable, une gestion dynamique du portefeuille, ou encore le rapide déploiement de la collecte sur des actifs de grande qualité. Ainsi, le volume d'investissement réalisé en 2022 a excédé les 50 millions d'euros permettant à votre SCPI de dépasser son record d'investissement sur les 10 dernières années.

Interpierre France a donc poursuivi sa croissance en se concentrant sur des actifs immobiliers respectueux de l'environnement, avec des locataires de premier plan permettant de sécuriser ses revenus locatifs. Parmi les 5 actifs acquis en 2022, l'immeuble de bureaux de 8 900 m<sup>2</sup> situé à Toulouse et occupé par RTE, illustre parfaitement la stratégie ISR déployée pour votre SCPI. Cet actif combine, en effet, une excellente accessibilité, des espaces de travail et de vie pour ses occupants, ainsi que des certifications environnementales BBC et HQE construction "niveau Excellent".

Ces nouveaux actifs viennent compléter un portefeuille résilient et en pleine mutation. De plus, la granularité géographique du portefeuille, notamment avec une forte empreinte régionale dans 12 des plus grandes métropoles, répond parfaitement à la demande d'utilisateurs toujours plus exigeants. Ces bons fondamentaux permettent ainsi à la valeur du patrimoine d'évoluer de +0,89 % à périmètre constant.

En 2023, les équipes de gestion de votre SCPI seront très vigilantes quant au contexte économique toujours incertain, et poursuivront, avec le même niveau d'exigence, le travail sur le portefeuille existant et la sélection rigoureuse de nouveaux actifs pour se conformer à notre stratégie ISR sur le long terme, afin de maximiser la performance d'Interpierre France.



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



**Matthieu NAVARRE**  
Directeur Commercial



# CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

## CHIFFRES CLÉS

Capitalisation .....	<b>238,6 M€</b>
Nombre d'associés .....	<b>3 321</b>
Nombre de parts en circulation .....	<b>227 265</b>
Prix de souscription (dont 10% de commission de souscription) .....	<b>1 050 €</b>
Prix de retrait .....	<b>945 €</b>

## Valeur de réalisation

Montant total .....	<b>207 751 691 €</b>
Montant par part .....	<b>914,14 €</b>

## Valeur de reconstitution

Montant total .....	<b>247 961 212 €</b>
Montant par part .....	<b>1 091,07 €</b>

## Performances

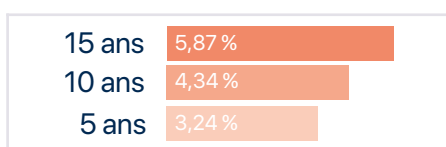
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Taux de distribution* .....	<b>5,40 %</b>
-----------------------------	---------------



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

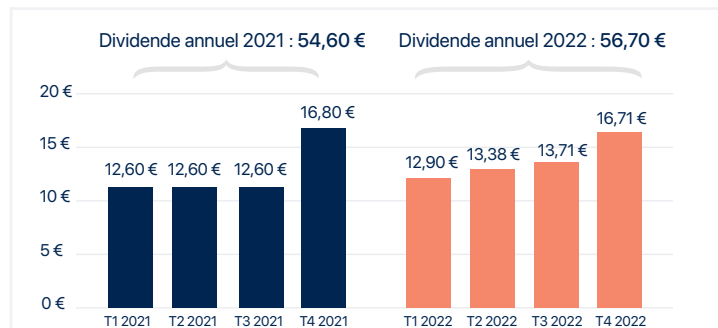
## Taux de rentabilité interne (TRI)\*\*



\*\*Le TRI indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

## Distribution

Acomptes de distribution par part



## PATRIMOINE

Nombre d'immeubles .....	<b>43</b>
Nombre de lots* .....	<b>107</b>
Nombre de baux** .....	<b>84</b>
Surface totale non pondérée .....	<b>147 443 m<sup>2</sup></b>

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

## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits



12 métropoles régionales* .....	<b>52,9%</b>
Ile-de-France .....	<b>27,6%</b>
Autres régions .....	<b>12,7%</b>
Paris .....	<b>6,8%</b>

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

## Répartition sectorielle

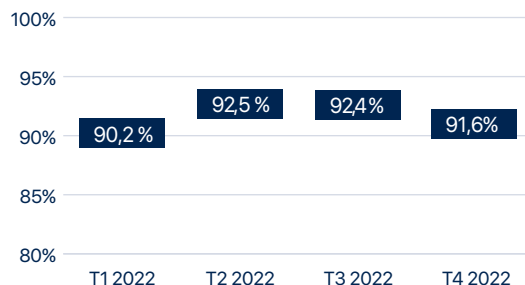
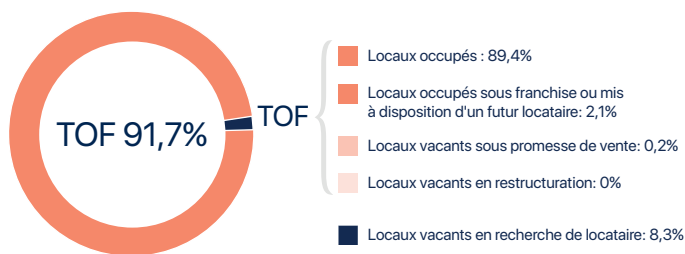
Exprimée en % de la valorisation hors droits

Bureaux .....	<b>69,2%</b>
Locaux d'activités .....	<b>20,5%</b>
Logistique & Messagerie .....	<b>6,4%</b>
Autres .....	<b>3,9%</b>



### Taux d'Occupation Financier Annuel\* 2022 (TOF)

### Evolution du TOF Trimestriel\*\* au cours de l'année 2022



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

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

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



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

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



1





Mesdames, Messieurs,

**Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux articles 20 et 21 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier, le rapport administratif et financier puis la vie sociale de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2017.**

## **RAPPORT DE CONJONCTURE**

### CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après une année 2021 caractérisée par un rebond record de l'économie française, l'année 2022 n'a pas pu poursuivre une aussi bonne dynamique en raison de l'impact du conflit en Ukraine et des répercussions engendrées sur l'économie européenne. Ainsi, après une progression de 7,0% du Produit Intérieur Brut (PIB) français en 2021, sa progression a été moindre mais solide en 2022 avec 2,6% d'évolution en moyenne sur l'année.

Le premier trimestre 2022 a débuté avec un optimisme dans le sillage de l'année 2021 en affichant des prévisions de croissance française 2022 de +3,2% en mars, consolidant l'excellente dynamique de l'économie française. Néanmoins, les premiers signes de contraction de la croissance se faisaient ressentir, en grande partie causés par la guerre en Ukraine survenue à la fin du mois de février 2022.

Au deuxième trimestre 2022, la croissance du PIB a été revue à la baisse d'environ 90 points pour atteindre 2,3%. Le contexte économique et géopolitique international s'est fortement dégradé, entraînant notamment une pénurie des approvisionnements en matières premières et une hausse significative du prix des carburants. Malgré un marché de l'emploi porteur, avec un taux de chômage historiquement bas (7,2%), la croissance de l'économie française prévoyait d'être fortement limitée par l'inflation alors estimée à +6% pour l'année 2022.

Le troisième trimestre 2022 a connu une légère amélioration des indicateurs économiques, notamment la révision de +0,3% par l'INSEE de la croissance du PIB français pour 2022 en septembre pour atteindre 2,6% et un taux de chômage qui continuait de baisser (7,1%) en se rapprochant ainsi de son niveau le plus bas depuis 40 ans (6,9%). L'inflation a également ralenti à 5,6% sur un an.

Le quatrième trimestre 2022 a enfin été marqué par le renouveau des tensions inflationnistes comme le montre le pic à +6,2% survenu en novembre, entraînant une envolée des prix à la consommation et pénalisant le pouvoir d'achat des ménages sur cette fin d'année. Malgré cela, la croissance du PIB français s'établit à +2,6% sur l'année 2022, démontrant la bonne tenue de l'économie française dans un climat économique incertain.

Dans ce contexte, le marché des fonds immobiliers affiche tout de même une bonne santé, en particulier le marché des SCPI qui enregistre un record de collecte nette atteignant 10,2 milliards d'euros sur l'année 2022, soit une hausse de +37,3% sur un an et de +19,2% par rapport à la précédente année record en 2019. Les SCPI à dominante bureau ont capté 41% de cette collecte, les SCPI diversifiées 28%, les SCPI santé et éducation 17%, les SCPI logistique et locaux d'activité 6%, les SCPI commerces 5% et les SCPI résidentielles 3%. Au 31 décembre 2022, la capitalisation des SCPI atteignait 89,6 milliards d'euros, soit une hausse de 15% sur un an.

### MARCHÉ IMMOBILIER

L'année 2022 a été une année particulière, marquée par les turbulences financières et géopolitiques : les hausses successives du taux directeur de la BCE et des taux obligataires ont commencé à avoir un impact dès le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 sur les rendements immobiliers et les volumes d'investissement.

En immobilier d'entreprise en France, ce volume est resté dans l'ensemble favorable en 2022 avec un montant investi de 28,1 milliards d'euros, en hausse de 1,4 % par rapport à 2021 qui cumulait 27,7 milliards d'euros. Si l'activité reste très loin du pic de 2019, ce chiffre de 2022 a permis de se rapprocher de la moyenne décennale (30,2 milliards d'euros).

Le rythme d'investissement a cependant fortement varié d'un trimestre à l'autre en 2022. En effet, seuls 6,3 milliards d'euros ont été investis au 4<sup>ème</sup> trimestre après les investissements soutenus des deuxième et troisième trimestres avec 7,8 et 8,3 milliards d'euros investis respectivement.

Si les bureaux restent la principale classe d'actifs investis, la part dans l'investissement total se poursuit, atteignant 49,5 % (13,9 milliards d'euros) en 2022 contre 65 % (18,9 milliards d'euros) en 2020. La baisse du marché de l'investissement en bureaux est ainsi le reflet de la croissance relative de l'investissement logistique (16,8 % et 4,7 milliards d'euros) et des commerces (19,9 % et 5,5 milliards d'euros).



Les taux de rendements immobiliers ont également amorcé une décompression, sans qu'il y ait une réelle convergence en ce début d'année 2023 entre acheteurs et vendeurs sur le bon niveau de valorisation. Le marché ne pourrait retrouver de la fluidité qu'en deuxième partie d'année, une fois les corrections de prix actées sur les premières transactions. CBRE Research estime que ce sont 5 milliards d'euros qui sont actuellement gelés et qui pourraient revenir sur le marché dans des circonstances plus favorables.

## MARCHÉ DES BUREAUX

Une partie de la baisse relative du volume de transactions bureaux s'explique par la rareté des transactions supérieures à 200 millions d'euros. Ainsi, sur les 13,9 milliards d'euros investis en 2022, seuls 2,5 milliards d'euros, soit 19,3 % du total, proviennent de telles transactions, contre une moyenne décennale de 30 %. Par rapport à 2021, seules les transactions entre 5 et 20 millions d'euros se distinguent en 2022, avec des augmentations annuelles importantes (+23,7 % pour le segment 10/20 millions d'euros et +11,7 % pour le segment 5/10 millions d'euros).

Géographiquement, l'investissement en bureaux reste concentré en Île-de-France (74,4 % de l'investissement total en France). On note néanmoins la poursuite de la croissance en régions (25,6% en 2022 contre 13,8% en 2020), tirée par les VEFA (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement) particulièrement actives en régions.

La demande placée en régions a également évolué de manière dynamique en 2022 avec environ 1,9 million de m<sup>2</sup>, soit une croissance sur l'année de 5%, se rapprochant du record historique de 2019 et bien au-dessus de la moyenne décennale (+22%).

Par ailleurs, la demande de bureaux s'est concentrée dans les quartiers tertiaires établis et pour des actifs de qualité avec des espaces de travail variés (locaux conviviaux, espaces extérieurs, équipements sportifs, équipements de bien-être, etc.). La sensibilité croissante des utilisateurs envers les critères ESG, le cadre réglementaire plus contraignant (décret tertiaire) ainsi que la hausse des prix de l'énergie ont conduit à un intérêt accru pour des bâtiments certifiés et peu énergivores.

Les fondamentaux de l'activité tertiaire enregistrés en 2022 seront maintenus en 2023 même si des perspectives économiques plus défavorables conduiront probablement à une baisse de la demande placée. L'année 2023 sera marquée par une différenciation claire des actifs selon la localisation, l'aménagement et la diversité des espaces de travail.

Enfin, les taux de rendement "prime" des bureaux en France ont augmenté en 2022 de 30 points de base, pour atteindre en fin d'année 3,0%, notamment en raison de la remontée des taux obligataires. Cette tendance haussière a également été observée dans certaines villes comme Lyon où le taux s'établit à 3,70 % (+30 points de base), Toulouse où le taux s'établit à 4,60% (+10 points de base) ou Bordeaux où le taux s'établit à 4,10% (+20 points de base).

## MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITES & LOGISTIQUE

Le marché de l'investissement en logistique et locaux d'activité s'est maintenu en 2022 à 6,4 milliards d'euros, en légère baisse par rapport à 2021 (-7%). L'année 2022 se caractérise par un rythme d'investissement atypique, les principales opérations se sont concentrées sur les deuxième et troisième trimestres, avec toutefois un quatrième trimestre honorable (1,24 milliard d'euros).

La part des investissements dans les locaux d'activités (1,67 milliards d'euros, 26 %) et dans la logistique (4,7 milliards d'euros, 74 %) est conforme à la tendance décennale depuis 2021. A l'exception des transactions inférieures à 5 millions d'euros, toutes les tranches en termes de valeur d'investissement sont supérieures à la période décennale 2012-2022.

Ce dynamisme du secteur se reflète également dans le volume des transactions locatives. En effet, malgré une baisse du volume de -14% sur un an, le volume annuel est supérieur de +10% par rapport à la moyenne décennale. Ce freinage de la demande placée par rapport à l'année dernière est expliqué par l'incertitude croissante des utilisateurs liée au ralentissement économique et au manque de surfaces d'entrepôts disponibles.

Malgré tout, les fondamentaux qui guident le marché à moyen et long terme sont restés solides grâce à la restructuration des schémas logistiques. D'une part, le développement des stratégies omnicanales et l'essor du e-commerce soutiendront la demande en créant de nouveaux besoins en matière d'immobilier logistique urbain. D'autre part, la volonté de réindustrialisation de l'économie française et les problématiques d'approvisionnement obligeront de nombreuses entreprises à revoir leurs capacités logistiques, y compris face à des défis tels que la mise en conformité RSE et la numérisation des entrepôts. Les bâtiments neufs resteront naturellement recherchés par les utilisateurs.

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



# RAPPORT IMMOBILIER

## FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

En 2022, votre SCPI poursuit sa croissance avec une capitalisation qui atteint 238,6 millions d'euros en fin d'année et un programme d'investissements qui se déploie en conséquence.

L'année 2022 a ainsi été marquée par :

- L'acquisition de 5 actifs dont une VEFA qui devrait être livrée courant 2023 et qui fait déjà l'objet d'un bail de 9 ans ferme avec le centre national de la fonction publique territoriale ;
- L'obtention du label ISR le 7 juin 2022, avec pour objectif de faire progresser la performance ESG (Environnementale, Social et de Gouvernance) des actifs du fonds en réduisant leur impact sur l'environnement, tout en améliorant le confort des occupants ;
- Le lancement du programme de remise en état et d'aménagement de l'immeuble Pythagore, situé à Mérignac. Livraison prévue au 2ème trimestre 2023 ;
- L'arbitrage d'un actif situé à Neuilly-sur-Seine pour un prix total de 3,3 millions d'euros net vendeur, soit +20% par rapport à sa valorisation du T4 2021.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2022, quatre actifs d'une superficie totale de 14 773 m<sup>2</sup> ont été acquis.

De plus, une VEFA signée en décembre 2022 d'une superficie de 2 653 m<sup>2</sup> intégrera le portefeuille à sa livraison, celle-ci étant attendue en 2023.

Enfin, un arbitrage d'un actif composé de cinq lots d'une surface totale de 360 m<sup>2</sup> a été réalisé.

## ÉVALUATION DES IMMEUBLES

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

L'expert immobilier, Cushman & Wakefield, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble.

Au total, l'expertise en périmètre courant du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 250 715 K€, en hausse (+27,8%) par rapport à fin 2021 (196 215 K€). A périmètre constant, la valeur patrimoniale de 197 965 K€ est en hausse (+0,89 %) par rapport à fin 2021 (196 215 K€).

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

## EMPRUNTS

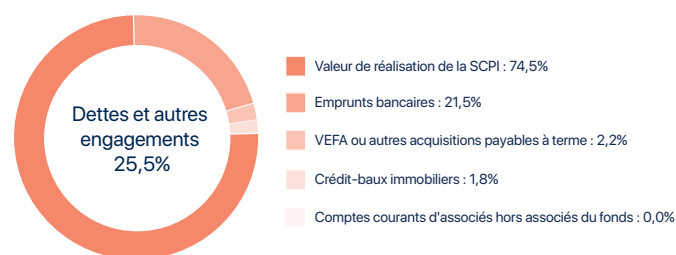
Au 31 décembre 2022, la dette bancaire globale de la SCPI s'élève à 65,0 M€ (dont 5,0 M€ pour la filiale IF CBI) contre 15,6 M€ à fin 2021.

Durant l'exercice 2022, 25 M€ ont été tirés sur un crédit hypothécaire de 30 M€ financé par Arkea Banque Entreprises et Institutionnels et Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France. Un deuxième financement hypothécaire de 35 M€ a été réalisé avec BPAURA, la Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Midi Pyrénées, et la Banque Palatine. La maturité de ces emprunts in fine est de 7 ans.

Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs immobiliers) est de 25,9% (7,7% en 2021) au 31 décembre 2022. Un détail de l'endettement hors IF CBI est présenté en note 11 de l'annexe aux comptes.

Pour mémoire, l'Assemblée Générale mixte du 15 mai 2013 a autorisé la Société de Gestion à recourir à des financements avec ou sans sûretés réelles et à procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite globale de 2 fois les fonds propres. L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2022 s'élève à 394 M€, à fin 2021 la SCPI a utilisé 17% sa capacité d'endettement maximum (4% en 2021).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) préconise aux SCPI de présenter le ratio dettes et autres engagements. Le ratio se calcule de la manière suivante (Dettes + Engagements immobiliers) / (Actif net + Dettes + Engagements immobiliers), avec cette méthode de calcul, l'endettement de la SCPI ressort à 25,5% en 2022 (13,8% en 2021). L'écart entre le taux d'endettement et ce ratio dettes et autres engagements s'explique essentiellement par les deux VEFA signées en novembre 2021 et décembre 2022 dont il reste une partie à régler d'ici les livraisons prévues courant 2023.





## SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2022, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 91,6 %. Le TOF annuel sur les 4 trimestres de 2022 s'établit à 91,7 %.

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) en vigueur en 2022.

Cette méthodologie a été modifiée au T1 2022 afin de prendre en compte les franchises de loyer dans le calcul du TOF.

Au 31 décembre 2022, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces\* est de 88,9 %.

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

## BAUX SIGNÉS

6 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2022 sur une surface de 2 787 m<sup>2</sup>.

Société	Immeuble / Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel (€)
INTERPIERRE France	Marseille (13) / Cegedim (parkings)	Parking	27/01/2022		
INTERPIERRE France	Bron (69) / Laboratoire Orbio	Bureau	01/02/2022	350	
INTERPIERRE France	Nantes (44) / LCPG Services	Bureau	15/03/2022	840	
INTERPIERRE France	Colombier Saugnieu (69) / Gerrard Perrier Industrie	Bureau	19/04/2022	530	
INTERPIERRE France	Villejuif (94) / Ratp	Bureau	02/05/2022	946	
INTERPIERRE France	Bron (69) / Apricom	Bureau	22/09/2022	121	
<b>TOTAL</b>				<b>2 787</b>	<b>414 960</b>

## RENOUVELLEMENTS

1 renouvellement de bail a été signé au cours de l'exercice 2022 pour une surface de 5 754 m<sup>2</sup>.

Société	Immeuble / Locataire	Nature	Date d'effet du renouvellement	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel (€)
INTERPIERRE France	Lognes (77) / Elster Instromet	Activité	23/12/2022	5 754	

## VACANTS

Au 31 décembre 2022, 23 lots sont vacants et représentent une surface totale de 16 436 m<sup>2</sup> essentiellement situés à Pusignan (69), Ecquevilly (78), Mérignac (33) et Lognes 11 (77).

Société	Immeuble	Destination	Surface (m <sup>2</sup> )
INTERPIERRE France	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	300
INTERPIERRE France	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	149
INTERPIERRE France	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	350
INTERPIERRE France	VITRY/SEINE - ARDOINES	Activité	193
INTERPIERRE France	VITRY/SEINE - ARDOINES	Bureau	73
INTERPIERRE France	VILLEJUIF	Bureau	190
INTERPIERRE France	VILLEJUIF	Bureau	250
INTERPIERRE CBI	ECQUEVILLY	Activité	2 440
INTERPIERRE France	LABEGE	Bureau	109
INTERPIERRE France	MÉRIGNAC	Bureau	2 100
INTERPIERRE France	LOGNES (11)	Bureau	1 085
INTERPIERRE CBI	PLOUZANE	Bureau	234
INTERPIERRE CBI	PLOUZANE	Bureau	202
INTERPIERRE CBI	PLOUZANE	Bureau	473
INTERPIERRE CBI	PUSIGNAN	Logistique	6 052
INTERPIERRE France	IVRY SUR SEINE	Bureau	354
INTERPIERRE France	IVRY SUR SEINE	Archives	22
INTERPIERRE France	IVRY SUR SEINE	Archives	15
INTERPIERRE France	MARSEILLE - LONGCHAMPS	Bureau	468
INTERPIERRE France	MARSEILLE - LONGCHAMPS	Bureau	353
INTERPIERRE France	COLOMBIER-SAUGNIEU	Bureau	575
INTERPIERRE France	COLOMBIER-SAUGNIEU	Bureau	380
INTERPIERRE France	SAINT HERBLAIN	Bureau	70
<b>TOTAL</b>			<b>16 436</b>



## PERSPECTIVES 2023

L'année 2023 débute dans un climat d'incertitudes macroéconomiques avec une inflation et hausse des taux d'intérêts qui ne se sont pas encore stabilisés, un conflit ukrainien toujours au cœur des préoccupations, et une réponse européenne, politique ou économique non unifiée.

Malgré tout, des indicateurs économiques qui se maintiennent en ce début d'année 2023, tels que le taux d'emploi, la confiance des ménages et le PIB français. Cet optimisme est confirmé par la dernière enquête de conjoncture de la BANQUE DE FRANCE qui annonce une baisse significative de la hausse des prix des matières premières (hors énergie) et un ralentissement de ceux des produits finis, une stabilisation des

difficultés de recrutement, ainsi qu'une nette hausse de l'activité dans les services marchands, et en particulier dans les services aux entreprises.

Sur notre patrimoine, cela nécessite toutefois une surveillance accrue de l'impact de l'inflation sur nos locataires, de la hausse des taux d'intérêts sur le reste du marché et sur la valorisation de nos actifs. Les équipes de PAREF Gestion restent très actives sur la recherche d'optimisation du patrimoine immobilier actuel, à la fois sur la qualité intrinsèque des actifs et les dépenses énergétiques des locataires, qui sont des enjeux absolument essentiels en termes d'Investissement Socialement Responsable.

# RAPPORT ISR

## LA RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE

### CONTEXTE ET CHALLENGES

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

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

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

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

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

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

En 2022, deux de nos fonds ont renforcé leur stratégie ESG, et sont désormais conformes à l'Article 8 et ont également obtenu le label ISR Immobilier français. Nous poursuivons notre réflexion afin de systématiser la démarche ESG sur d'autres fonds de notre gamme de SCPI.

Pour appuyer notre démarche, en 2022 nous avons formé également chacun de nos collaborateurs pour accroître leurs connaissances dans ce domaine et nous leur fixons des objectifs de performance en lien avec nos engagements ESG.

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



## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE D'INTERPIERRE FRANCE

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

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

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

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

**1. La maîtrise de l'empreinte environnementale des immeubles du portefeuille, grâce à une gouvernance renforcée**

**2. L'optimisation de la qualité de vie au travail des locataires**

### APPROCHE

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

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

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

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

### METHODOLOGIE GENERALE

L'outil d'analyse construit pour INTERPIERRE France est appelé « grille d'analyse ESG », permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100. Cette grille est un outil d'évaluation utilisé tout

au long de la durée de détention de l'actif. Elle pourra être revue périodiquement en fonction de l'évolution du portefeuille au travers des actions entreprises ainsi que pour refléter l'évolution des priorités ISR du fonds.

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

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

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

### SELECTION ET GESTION DES ACTIFS

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

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

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

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

### PERIMETRE ETUDIE

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 31 décembre 2022 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu'en 2025. Les actifs concernés sont donc au nombre de 43. À cette date, un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre sera réalisé pour vérifier que le portefeuille a bien progressé d'au moins 20 points ou atteint la note de 35/100.



## ÉVALUATION ESG DU FOND

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

ENVIRONNEMENT			SOCIAL		GOUVERNANCE		
KPI ENERGIE	KPI Carbone	KPI Eau	KPI Qualité de l'air	KPI Mobilité	KPI Clause Fournisseur	KPI Résilience	KPI Baux Verts
Consommations énergétiques	Emissions GES Scope 1 & 2	Consommations d'eau de ville	Mesures de la qualité de l'air intérieur	Part des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun	Part des contrats des principaux prestataires de l'exploitation qui ont intégré des clauses environnementales	Part des actifs exposés à des risques naturels actuels moyens ou forts	Part des baux pour lesquels les annexes environnementales sont effectivement disponibles
kWhEF/m <sup>2</sup> /an	KgCO2 eq/m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> /an/m <sup>2</sup>	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb de contrats	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs
84,3	9,8	0,27	0 %	73 %	23 %	68 %	28 %

Entre mars 2022 (date d'établissement des grilles de notation) et mars 2023, la note ESG globale du fonds a progressé de 2,4 points.

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



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

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

### 5 actifs les plus importants en valeur (€)

Nom	Note ESG Initiale (31/03/2022)	Note ESG courante (31/03/2023)
TOULOUSE	42	48
MARSEILLE - LONGCHAMPS	18	26
GENNEVILLIERS - CABOEUF	34	40
COLOMBES	13	17
DAREIZE	18	18

### 5 actifs avec les meilleures notes ESG

Nom	Note ESG Initiale (31/03/2022)	Note ESG courante (31/03/2023)
Rennes	44	50
Colombier Saugnieu	42	48
Toulouse	42	48
Compiègne	38	45
Noyelles Les Seclin	38	44

### 5 actifs avec les moins bonnes notes ESG

Nom	Note ESG Initiale (31/03/2022)	Note ESG courante (31/03/2023)
CHENNEVIERES-SUR-MARNE	6	8
VITRY/SEINE - ARDOINES	8	10
LABEGE	8	12
MAROMME - DENIS PAPIN	10	15
SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU	11	17

### Synthèse du portefeuille :

Score ESG initial moyen	<b>24,45 / 100</b>	Progression moyenne attendue du score ESG du portefeuille (sur 3 ans) <b>22,20 / 100</b> soit un taux de progression de plus de 90%
Score ESG moyen au 31/03/2023	<b>26,81 / 100</b>	
Score ESG cible moyen après 3 ans	<b>46,65 / 100</b>	

### DÉCRET TERTIAIRE

Le Dispositif Eco-Energétique Tertiaire (DEET) appelé également Décret Tertiaire, issu de la loi Elan, est entré en application par décret du 23 mai 2020. Il impose aux propriétaires et aux preneurs à bail situés dans des bâtiments tertiaires d'une surface minimum de 1 000 m<sup>2</sup>, une diminution progressive des consommations d'énergie finale afin d'atteindre des objectifs ambitieux fixés par la loi.

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

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

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

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

# RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

## VARIATION DU CAPITAL

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

Au cours de l'exercice, le capital effectif est passé de 207 341 parts à 227 265 parts soit une hausse de 19 924 parts, par émission de 21 420 parts moins le rachat de 1 478 parts et l'annulation de 18 parts. Le capital a donc crû de 9,60 % en 2022.

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

## MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ PRIMAIRE

Au 31 décembre 2022, 1 478 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé. Aucune part n'est en attente de retrait ou de rachat par le fonds de remboursement.

### CAPITAL (évolution du capital exprimée en nombre de parts)

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	207 341	4 914	168	0	212 086	3 090
II	212 086	5 622	405	0	217 303	3 173
III	217 303	5 077	375	0	222 005	3 236
IV	222 005	5 807	529	18	227 265	3 321

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2022.

### FONDS DE REMBOURSEMENT

Le fonds de remboursement est destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts pour anticiper toute accumulation sur le registre des demandes de retrait non satisfaites, au-delà des 10 % des parts émises par la société. Sa création a été décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 mai 1994. Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif dans le respect de la durée minimale de cinq ans de détention des actifs, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion. L'AMF en est préalablement informée. L'assemblée Générale du 17 mai 2017 a autorisé la Société de Gestion à vendre des actifs pour alimenter le fonds de remboursement jusqu'à ce qu'il atteigne 300 000 €. Le fonds étant déjà intégralement doté, aucune dotation n'a été opérée sur l'exercice 2022.

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

En €	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable (1)	196 939 138	866,56	182 211 257	878,80
Valeur de réalisation (2)	207 751 691	914,14	187 299 324	903,34
Valeur de reconstitution (3)	247 961 212	1091,07	220 518 276	1063,55

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

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

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

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, ces valeurs font l'objet, comme chaque année, d'une résolution soumise à votre approbation.



## PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution conformément aux articles L. 214-94 et L. 214-109 du Code monétaire et financier. Il est fixé dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 981,96€ et 1 200,18€. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

Le prix de souscription est fixé à 1 050 € depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2011.

## AFFECTATION DU RÉSULTAT

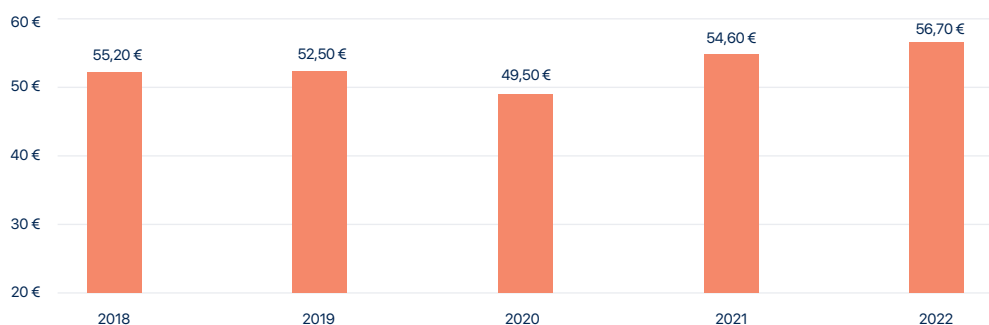
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 12 263 638 €.

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

<b>Résultat au 31/12/2022</b>	<b>12 263 638 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	875 688 €
Distribution 2022	12 014 524 €
<b>SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>1 124 802 €</b>

## DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



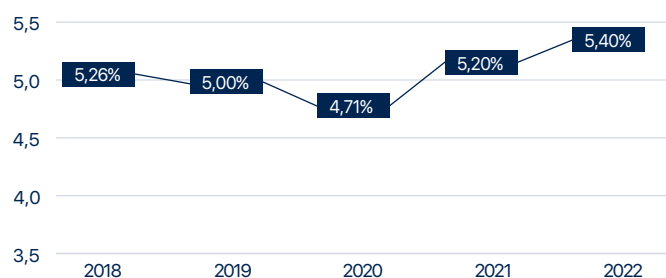
*Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures*

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le dividende distribué est de 56,70€ contre 54,60€ en 2021.

## PERFORMANCES

### TAUX DE DISTRIBUTION\*

Le bénéfice distribué de 56,70 € par part représente un taux de distribution de 5,40 % l'an par rapport au prix de part acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier 2022, soit 1 050 €.



<b>TAUX DE DISTRIBUTION 2022</b>	<b>5,40 %</b>
dont distribution sur résultat courant	5,40 %
dont impôts prélevés à la source	-%
dont distribution exceptionnelle	-%

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

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

### TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE\*\*

Le taux de rentabilité interne (TRI) permet de mesurer la performance sur plusieurs années. Les TRI à 5, 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 3,24% , 4,34% et 5,87%.

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

15 ans	5,87 %
10 ans	4,34 %
5 ans	3,24 %

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

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein de PAREF Gestion est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Elle prend en compte la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels PAREF Gestion est susceptible d'être exposée.

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

### Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

Sur l'exercice 2022, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales - incluant les rémunérations fixes et variables, (non différées) versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 22 personnes bénéficiaires (effectif moyen) sur l'exercice 2022 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 1 821 528,04 euros.

### Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 478 279,04 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables non différées versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 343 249,00 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

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

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

Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2022, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit un effectif moyen de 6 personnes sur l'exercice 2022) s'élève à 1 055 248,79 euros.

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

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

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

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

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

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

### Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

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



## FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2022 sont de 53,56 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine est de 45,17€ pour l'année 2022.

Sur l'exercice 2022, aucun abandon de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt n'a été concédé par INTERPIERRE France.

La valeur IFI de la part d'INTERPIERRE France conseillée par la Société de Gestion s'élève à 884,54€, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 93,60%.

### 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.

## VIE SOCIALE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI INTERPIERRE France se tiendra le mardi 27 juin 2023, à seize heures. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit le jour de la réunion, soit par correspondance ou encore par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Par ailleurs, le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par ce biais si vous avez confirmé en amont votre consentement auprès de notre service Associés.

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

Suite aux travaux effectués sur le patrimoine de votre SCPI, et notamment l'importante restructuration de l'actif de Mérignac, le poste de plus ou moins-values de cession réalisées est en partie composé de sortie de composants à hauteur de - 3 608 557,84 € au 31 décembre 2022. La Société de Gestion propose d'affecter ce montant sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2022. Cette affectation est un reclassement comptable qui réduit le stock de moins-values réalisées. En conséquence, les associés sont invités à voter favorablement la résolution n°8.

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.

### FIXATION DU PLAFOND DE REMBOURSEMENT DES FRAIS EXPOSÉS PAR LES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Eu égard au renouvellement des mandats des membres du Conseil de surveillance lors de l'Assemblée Générale annuelle du 16 juin 2022, les associés sont invités lors de la prochaine Assemblée Générale à voter favorablement la résolution n°9 relative au remboursement des frais exposés par lesdits membres pour se rendre aux réunions du Conseil.

### FIXATION DE LA RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Eu égard au renouvellement des mandats des membres du Conseil de surveillance lors de l'Assemblée Générale annuelle du 16 juin 2022, les associés sont également invités lors de la prochaine Assemblée Générale à voter favorablement la résolution n°10 relative à la rémunération desdits membres.

### RÉDUCTION DE LA VALEUR NOMINALE DE LA PART ET DU MONTANT DE LA PRIME D'ÉMISSION

Afin de permettre aux associés de réinvestir régulièrement leurs dividendes dans votre SCPI, la Société de Gestion propose de diviser, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 le prix de la part par 5, soit 1 050 € (500 € de valeur nominale et 550 € de prime d'émission) pour le ramener à 210 € (100 € de valeur nominale et 110 € de prime d'émission), via la création et l'émission de 5 parts sociales nouvelles pour chaque associé qui détenait une part ancienne, le montant du capital restant inchangé. Ainsi, le porteur d'une ancienne part avec une valeur nominale de 500 € détiendra, aux termes de cette résolution, 5 parts d'une valeur nominale de 100 €. En conséquence, les associés sont invités à voter favorablement les résolutions n°12 et 13.



# COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2022

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



# 2





# ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	Note	31/12/2022		31/12/2021	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
<b>&gt; IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	207 606 460	217 110 000	161 272 961	166 480 000
Immobilisations en cours	1	17 600 248	17 443 566	1 889 133	1 568 909
<b>&gt; PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 219 345		- 355 440	
<b>&gt; Provisions pour risques et charges</b>					
Immobilisations financières contrôlées	3	9 990 999	11 060 923	9 990 999	9 836 811
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I</b>		<b>234 978 362</b>	<b>245 614 489</b>	<b>172 797 654</b>	<b>177 885 721</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>					
Immobilisations financières non contrôlées	4				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	5	17 817 856	17 817 856	16 963 303	16 963 303
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II</b>		<b>17 817 856</b>	<b>17 817 856</b>	<b>16 963 303</b>	<b>16 963 303</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôts de garantie, ...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
<b>&gt; CREANCES</b>					
Locataires et comptes rattachés	6	4 065 601	4 065 601	2 566 651	2 566 651
Autres créances	7	4 666 351	4 666 351	3 021 991	3 021 991
Provision pour dépréciation des créances	6	- 995 670	- 995 670	- 900 401	- 900 401
<b>&gt; VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES</b>					
Valeurs mobilières de placement	8	291 590	291 590	291 590	291 590
Fonds de remboursement	9	300 001	300 001	300 001	300 001
Autres disponibilités	10	5 202 392	5 202 392	5 083 673	5 083 673
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III</b>		<b>13 530 265</b>	<b>13 530 265</b>	<b>10 363 504</b>	<b>10 363 504</b>
<b>PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES</b>					
<b>&gt; DETTES</b>					
Dettes financières	11	-62 544 482	-61 480 352	- 12 176 428	- 12 176 428
Dettes d'exploitation	12	-2 502 954	-2 502 954	- 1 662 378	- 1 662 378
Dettes diverses	12	-5 227 614	-5 227 614	- 4 074 398	- 4 074 398
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV</b>		<b>- 70 275 050</b>	<b>- 69 210 920</b>	<b>- 17 913 205</b>	<b>- 17 913 205</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
Charges constatées d'avances					
Produits constatés d'avance					
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	11	887 706			
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V</b>		<b>887 706</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>196 939 138</b>		<b>182 211 257</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>			<b>207 751 690</b>		<b>187 299 324</b>



## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2021 Situation de clôture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2022 Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>					
	1				
Capital souscrit		103 670 500		9 962 000	113 632 500
Capital en cours de souscription					
<b>PRIMES D'EMISSION ET DE FUSION</b>					
Primes d'émission ou de fusion		116 200 289		11 113 390	127 313 679
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	2	- 34 676 772		- 5 502 122	- 40 178 893
<b>ECARTS DE REEVALUATION</b>					
Ecarts de réévaluation		145 639			145 639
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVE SUR LE RESULTAT</b>					
<b>PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTROLES</b>					
	3				
Plus ou moins values		- 2 447 947		956 099	- 1 491 848
Sortie composant travaux		- 1 557 958		- 2 050 600	- 3 608 558
<b>RESERVES</b>					
		1 817			1 817
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	4	801 158	74 530		875 688
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR</b>	5		- 10 729 623		
<b>DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTERIEUR</b>	5		10 655 093		
<b>AFFECTATION DU RESULTAT ANTERIEUR EN REPORT A NOUVEAU</b>					
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	5	10 729 623		12 263 638	12 263 638
<b>ACOMPTE SUR DISTRIBUTION</b>	5	- 10 655 093		- 12 014 524	- 12 014 524
<b>TOTAL GENERAL</b>		182 211 257		14 727 881	196 939 139

## HORS BILAN

En €	31/12/2022	31/12/2021
Dettes garanties	60 623 901	10 135 407
Engagements donnés	10 146 566	48 771 722
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues	1 292 045	116 882
Aval, cautions donnés	4 657 557	5 752 008

# COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2022	31/12/2021
<b>&gt; PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>			
Loyers	1	12 491 837	10 456 381
Charges facturées	2	4 025 265	2 932 307
Produits des participations contrôlées	3	1 657 989	1 637 712
Produits annexes		330 539	38 551
Reprises de provisions gros entretien	4	136 095	355 682
Reprise de provisions douteux		198 942	626 644
Reprise de provisions risques et charges immobiliers			
Produits financiers rattachés à des immeubles	5	169 369	
Transfert de charges immobilières		134 808	
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I</b>		<b>19 144 844</b>	<b>16 047 277</b>
<b>&gt; CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERES</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	6	4 025 265	2 932 307
Travaux de gros entretiens		103 484	5 120
Charges d'entretien du patrimoine locatif		80 558	680 500
Dotations aux provisions pour gros entretiens			
Dotations aux provisions douteux	7	294 212	227 995
Autres charges immobilières	8	177 247	165 019
Charges d'intérêts des emprunts	9	775 797	45 531
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II</b>		<b>5 456 563</b>	<b>4 056 472</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A = I-II)</b>		<b>13 688 280</b>	<b>11 990 806</b>
<b>&gt; PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	10	2 302 003	2 245 503
Reprises de provisions pour créances douteuses			
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I</b>		<b>2 302 003</b>	<b>2 245 503</b>
<b>&gt; CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commission de la société de gestion	11	3 422 756	2 914 863
Charges d'exploitation de la société	12	331 837	187 792
Divers charges d'exploitation	13	209 399	628 223
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances douteuses			
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II</b>		<b>3 963 993</b>	<b>3 730 878</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (B = I-II)</b>		<b>- 1 661 989</b>	<b>- 1 485 375</b>
<b>&gt; PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants	14	305 383	197 948
Autres produits financiers	15	51 156	11 348
Reprises de provisions sur charges financières			
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I</b>		<b>356 539</b>	<b>209 295</b>
<b>&gt; CHARGES FINANCIERES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			- 2
Dépréciations	16	119 194	
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES - II</b>		<b>119 194</b>	<b>- 2</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (C = I-II)</b>		<b>237 345</b>	<b>209 297</b>
<b>&gt; PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels		2	17 849
Reprises de provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I</b>		<b>2</b>	<b>17 849</b>
<b>&gt; CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles			2 953
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II</b>			<b>2 953</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)</b>		<b>2</b>	<b>14 896</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>12 263 638</b>	<b>10 729 623</b>







# ANNEXE AUX COMPTES

- État du patrimoine | 30
- Variation des capitaux propres | 35
- Compte de résultat | 36



# 3



## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, en application du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

Les états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variations des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan.

## ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

L'exercice 2022 a été marqué par le conflit en Ukraine et par une dégradation des perspectives macro-économiques, notamment au second semestre, avec la hausse de l'inflation, la remontée des taux d'intérêts et une instabilité des marchés.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société. Il a toutefois été pris en compte par la direction de la société dans le cadre de l'élaboration des jugements et estimations nécessaires à la préparation des comptes annuels.

La SCPI a suivi la Vente en Etat Futur d'Achèvement à Villeurbanne et en a signé une nouvelle à Evry. Elles seront toutes deux livrées en 2023.

Son patrimoine a augmenté avec l'acquisition de 4 nouveaux biens situés à Toulouse, Paris, et Dareize pour un total de 14 773 m<sup>2</sup>.

Elle a contracté deux nouveaux financements pour réaliser ces acquisitions.

## ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Néant

## ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

### PLACEMENTS IMMOBILIERS

#### 1. Terrains et constructions locatives

A la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Une partie des frais d'acquisition des immobilisations locatives sont imputés sur la prime d'émission. Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

La valeur actuelle des placements immobiliers correspond au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.



## VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

En €	31/12/2021	Acquisitions	Travaux	Cessions *	31/12/2022
Terrains nus					
Terrains et constructions	161 272 961	48 512 858	2 211 241	4 390 600	207 606 460
Construction sur sol d'autrui					
Immobilisations en cours de construction	1 889 133	17 540 928	59 320	1 889 133	17 600 248
Autres					
<b>TOTAL</b>	<b>163 162 094</b>	<b>66 053 786</b>	<b>2 270 561</b>	<b>6 279 733</b>	<b>225 206 708</b>

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

En 2022, La SCPI a fait l'acquisition des actifs suivants :

- Toulouse 31100, 82 Chemin des Courses pour un prix de 24 940 K€;
- Paris 75008, 8 rue Simon Le Franc pour un prix de 7 185 K€;
- Paris 75010, 7-9 rue des Petites Ecuries pour un prix de 6 887 K€;
- Vindry-sur-Turdine 69490 lieudits « Montelu » et « Chanzé » pour un prix de 9 000 K€.

La SCPI a réceptionné et immobilisé des travaux pour 2 211 K€, les plus importants étant sur la rénovation de l'immeuble de Mérignac pour 1 756 K€, engendrant des sorties de composant pour 2 050 K€, dans le compte de plus-moins-values réalisées.

Elle a également cédé son actif à Neuilly-sur-Seine (92200) situé au 20-22 boulevard Général Leclerc par lot pour 2 340 K€

Au 31/12/2022, les immobilisations en cours correspondent principalement aux VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) de :

- Villeurbanne pour 9 399 K€ ;
- Evry pour 8 192 K€.

### 2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuel d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

La provision pour gros entretien du patrimoine au 31/12/2022 s'élève à 219 K€.

### VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	Montant provision 01/01/2022	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	
Dépenses prévisionnelles sur 2023	308 060				209 495	98 565
Dépenses prévisionnelles sur 2024	40 200		65 000			105 200
Dépenses prévisionnelles sur 2025			1 800			1 800
Dépenses prévisionnelles sur 2026	7 180		6 600			13 780
Dépenses prévisionnelles sur 2027						
<b>TOTAL</b>	<b>355 440</b>		<b>73 400</b>		<b>209 495</b>	<b>219 345</b>

### 3. Immobilisations financières contrôlées

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

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

Au 31 décembre 2022, la SCPI INTERPIERRE France détient des parts de la SCI INTERPIERRE CBI pour 9 990 999 € en valeur d'acquisition ; la valeur des titres s'établit à 11 060 923 € au 31/12/2022.

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

IF CBI (QP INTERPIERRE : 1 998/2 000 parts) En €	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles	22 765 695	33 571 395
Autres immobilisation financière	307 440	
Dettes Financières	- 4 652 899	- 4 652 899
Autres actifs et passifs	- 17 797 632	- 17 857 572
Ecart d'acquisition	- 9 368 396	
<b>TOTAL</b>	<b>9 990 999</b>	<b>11 060 923</b>

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

### 4. Immobilisations financières non contrôlées

Les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont soit des actions et parts de sociétés de personnes, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCV.

Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.

Au 31 décembre 2022, la SCPI INTERPIERRE France ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

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

Au 31 décembre 2022, le compte courant auprès de la SCPI INTERPIERRE CBI s'élève à 17 817 856 €. Une convention de compte courant a été établie en date du 7 octobre 2019.

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

En €	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	17 817 856	17 817 856	9 990 999	- 121 533	5 280 783	99,99%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
<b>TOTAL</b>	<b>17 817 856</b>	<b>17 817 856</b>	<b>9 990 999</b>	<b>- 121 533</b>	<b>5 280 783</b>	<b>99,99%</b>

## AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### 6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2022 s'élève à 2,6 M€ contre 1,1 M€ au 31 décembre 2021.

Les créances comprennent également des factures à établir sur redditions de charges pour un montant de 1,5 M€ en 2022, contre en 0,8 M€ en 2021.

Les créances douteuses, pour 1,5 M€, sont provisionnées à hauteur de 1 M€.

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

### CRÉANCES LOCATAIRES

En €	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	2 575 687	1 137 035
Créances douteuses	1 489 914	1 429 616
Dépréciation des créances locataires	- 995 670	- 900 401
<b>TOTAL</b>	<b>3 069 931</b>	<b>1 666 250</b>

La dotation de l'exercice s'est élevée à 294 K€ et la reprise à 199 K€, soit une dotation nette de 95 K€.

En €	31/12/2021	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2022
Evolution des dépréciations	900 401	294 212	198 942	995 671
<b>TOTAL</b>	<b>900 401</b>	<b>294 212</b>	<b>198 942</b>	<b>995 671</b>

### 7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 4 666 K€ est détaillé dans le tableau ci-après.

Le compte Etat et autres collectivités d'un solde de 3 716 K€ comprend l'impôt sur les plus-values de cession pour 339 K€, et la TVA pour 3 284 K€ dont 2 664 K€ ayant fait l'objet d'une demande de remboursement de crédit de TVA sur la déclaration de décembre 2022, et reçue en mars 2023.

Les créances relatives aux syndicats correspondent aux avances de trésorerie pour 31 K€ et à des comptes débiteurs liés à des régularisations de charges pour 181 K€.

Les autres débiteurs correspondent aux intérêts sur le versement des échéances VEFA pour 134 K€ et aux comptes de notaire en attente de décomptes définitifs sur les acquisitions du 22 décembre 2022.



**AUTRES CRÉANCES**

en €	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	3 715 651	1 062 307
Syndics	212 203	209 203
Autres débiteurs	738 497	1 750 480
Charges constatées d'avance		
<b>TOTAL</b>	<b>4 666 351</b>	<b>3 021 990</b>

**8. Valeurs mobilières de placement**

Dans le cadre de travaux immobiliers, INTERPIERRE France a souscrit en 2019 un compte à terme donné en garantie à la banque en contrepartie de la garantie bancaire pour 292 K€. Les travaux sont à ce jour achevés et la SCPI conserve ce placement rémunéré au taux de 0,5%.

**9. 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€. Au 31/12/2022, le fonds de remboursement est intégralement doté.

**10. Autres disponibilités**

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2022 s'élève à 5 202 K€ contre 5 084 K€ au 31 décembre 2021.

**11. Dettes financières**

La SCPI a souscrit deux lignes de crédit pour financer les VEFA et les acquisitions, elle a effectué 3 tirages pour un total de 60 M€, elle dispose d'un solde de 5 M€ non tiré au 31 décembre 2022

Les frais liés à ces emprunts sont étalés sur la durée de l'emprunt, ils s'élèvent à 887 K€ au 31 décembre 2022. La dotation annuelle moyenne est de 199 K€.

En 2022, la SCPI a remboursé une ligne de crédit de 1 000 K€, elle a également soldé deux emprunts arrivés à terme après le versement des échéances de 101 K€.

**DETTES FINANCIÈRES**

En €	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts	60 323 901	10 135 408
Concours bancaires courants		
<b>Total de dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>60 323 901</b>	<b>10 135 408</b>
Total Fonds remboursement	300 000	300 000
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>1 920 581</b>	<b>1 741 020</b>
<b>TOTAL</b>	<b>62 544 482</b>	<b>12 176 428</b>

**ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS**

En €	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"			60 323 900	60 323 900
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
<b>TOTAL</b>			<b>60 323 900</b>	<b>60 323 900</b>

**VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS**

En €	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts immobiliers	60 623 901	10 135 407
Autres emprunts		
<b>TOTAL</b>	<b>60 623 901</b>	<b>10 135 407</b>

**CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE**

En €	Capital restant dû	Taux	Échéance	I.R.A.
EB - BPAURA - 35M€-POOL	35 000 000	2,70%	30/09/2029	
<b>TOTAL</b>	<b>35 000 000</b>			

**12. Autres dettes et comptes de régularisation**

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent à des factures reçues en fin d'année, des factures non parvenues et des provisions pour charges à payer. La part la plus importante correspond à la commission de souscription de novembre et décembre 2022 pour 537 K€ et à la commission de gestion du 4ème trimestre 2022 pour 412 K€.

Le compte Etat pour 888 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

Le compte dividendes comprend les dividendes du 4ème trimestre 2022 versés en janvier 2023 pour 3,65 M€.

Les autres créditeurs correspondent aux comptes de notaire qui seront régularisés en 2023 dès réception des décomptes définitifs pour 26 K€ et les comptes associés pour 450 K€ de souscription en cours qui seront enregistrés à réception des dossiers complets.

**AUTRES DETTES**

En €	31/12/2022	31/12/2021
Locataires créditeurs	541 037	340 662
Fournisseurs et comptes rattachés	1 961 917	1 321 716
Etats et autres collectivités	887 615	636 470
Autres créditeurs	632 830	21 672
Dividendes	3 707 169	3 416 256
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>7 730 568</b>	<b>5 736 776</b>
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL</b>	<b>7 730 568</b>	<b>5 736 776</b>



# VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

## CAPITAUX PROPRES

### 1. Capital et prime d'émission

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

### 2. Prélèvement sur prime d'émission et de fusion

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

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

Sur l'exercice 2022, il y a eu la vente par lot de Neuilly-Sur-Seine et des sorties de composants suite à l'achèvement et l'immobilisations des travaux de Mérignac et Lognes.

Le solde de la réserve de plus ou moins-values est de -5,1 M€, contre 4M€ au 31 décembre 2021, la variation est composée de +956 K€ de plus-value réalisées et -2 050 K€ de sortie de composants.

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

En €	Produits de cession	Valeur comptable	Frais sur cession	Distribution	Sous-total plus ou moins values	Sortie composant travaux	Plus ou moins values
A nouveau au 1 <sup>er</sup> janvier 2022					- 2 447 947	- 1 557 958	- 4 005 905
NEUILLY-SUR-SEINE	3 336 000	2 340 000	57 444		938 556		938 556
IVRY ORTIE - Composant IVRY						- 21 500	- 21 500
COLOMBIER-SAUGNIEU - Travaux réhabilitation						- 368 000	- 368 000
NANTES - Travaux réfections des terrasses						- 100 500	- 100 500
MERIGNAC - Travaux rénovation						- 1 491 900	- 1 491 900
LOGNES - Travaux chaudière						- 68 700	- 68 700
Régularisation ventes antérieures					17 543		17 543
<b>TOTAL</b>	<b>3 336 000</b>	<b>2 340 000</b>	<b>57 444</b>		<b>- 1 491 848</b>	<b>- 3 608 558</b>	<b>- 5 100 406</b>

### 4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 876 K€ après affectation du résultat de 2021.

Après affectation du résultat 2022, le solde du report à nouveau sera de 1 125 K€.

### 5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à 12 263 638 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 12 014 524 €.

L'Assemblée Générale a approuvé l'affectation du résultat 2021 soit :

- Résultat de l'exercice 2021 = 10 729 623 € ;
- Distribution = 10 655 093 € ;
- Le solde a été affecté en report à nouveau = 74 530 €.

## 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 2022 s'élèvent à 12,5 M€ contre 10,5 M€ en 2021. L'augmentation des loyers s'explique par les acquisitions effectuées au cours de l'exercice.

#### 2. Charges facturées

Le montant de 4 025 K€ se décompose entre notamment les charges immobilières pour 2 023 K€ et les taxes (impôts fonciers et taxes bureaux) pour 2 002 K€.

#### 3. Produits des participations contrôles

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

Le résultat 2022 de la SCI INTERPIERRE CBI est une perte nette de 122 K€. Les principaux éléments de ce résultat sont :

- des produits locatifs nets et charges refacturées pour 1 745 K€ ;
- des amortissements pour -750 K€ ;
- des dépréciations nettes créances douteuses de -75 K€ ;
- des redevances de crédit-bail de -735 K€ ;
- des charges d'intérêts compte courant pour -305 K€ ;
- et des charges immobilières.

#### 4. Reprises de provisions

Elles correspondent en partie à la reprise sur provision pour gros entretiens pour un montant de 136 K€. Cette information est développée ci-avant à la note 2 de l'Etat du patrimoine.

Une reprise pour créances douteuses de 199 K€ a été également constatée.

#### 5. Produits financiers rattachés à des immeubles

Ils s'élèvent à 169 K€ et correspondent à la rémunération des appels de fonds versés pour les VEFA.

#### 6. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 4 209 K€ dont :

- Travaux de gros entretien prévu dans le plan pluri annuel pour 103 K€ ;
- Charges d'exploitation et d'entretien pour 1 821 K€ ;
- Taxes pour 2 145 K€ ;
- Charges d'entretiens du patrimoine pour 140 K€ ;

Ces charges sont en partie refacturées aux locataires, le taux de récupérabilité étant de 91% sur l'exercice, note 2 ci-avant du Résultat.

#### 7. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 294 K€.

#### 8. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges pour un montant de 177 K€, principalement :

- les honoraires d'avocat pour 34 K€ ;
- les honoraires de location pour 57 K€ ;
- les pertes sur créances irrécouvrables pour 86 K€, ayant déjà fait l'objet précédemment d'une provision pour créance douteuse pour tout ou partie des créances, et des honoraires divers.

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

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 776 K€. Un détail des dettes financières est fourni à la note 11 de l'Etat du patrimoine.

### RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

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

Les transferts d'un montant de 2 302 K€ se décomposent en commissions de souscriptions pour 2 247 K€ et en frais d'acquisition des immeubles pour 55 K€.

#### 11. Commission de la Société de Gestion

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

- Commission de gestion : 1 144 779 € (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers) ;
- Commission de souscription : 2 247 210 € (10 % des capitaux collectés) ;
- Commission sur arbitrage : 30 767 € (de 0,5% à 1% en fonction du montant du prix de vente) ;
- Commission de pilotage des travaux : 0 € (1% des travaux supérieurs à 100 K€).

Soit un total de 3 423 K€ en 2022 contre 2 915 K€ en 2021.



## 12. Charges d'exploitation de la société

Les charges d'exploitation d'un montant total de 332 K€ comprennent :

- les honoraires du Commissaire aux Comptes pour 45 K€ ;
- les experts immobiliers pour 17 K€ ;
- les honoraires de dépositaire pour 27 K€ ;
- les honoraires divers (label ISR, conseil) pour 112 K€ ;
- les impôts et taxes pour 131 K€.

## 13. Diverses charges d'exploitation

Ce poste d'un montant de 209 K€ comprend :

- les frais de fonctionnement pour 63 K€ ;
- les jetons de présence pour 11 K€ ;
- les services bancaires et frais d'emprunts pour 109 K€ ;
- les frais d'acquisition des immeubles pour 10 K€ imputés sur la prime d'émission ;
- les frais d'arbitrage des immeubles pour 16 K€ imputés sur la plus-value.

## RÉSULTAT FINANCIER

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

## 14. Produits d'intérêts des comptes courants

La SCPI INTERPIERRE France a signé une convention de trésorerie avec la SCI INTERPIERRE CBI pour déterminer les modalités de fonctionnement du compte courant. Pour l'année 2022, les intérêts perçus s'élèvent à 305 K€.

## 15. Autres produits financiers

La SCPI INTERPIERRE France a ouvert un compte courant rémunéré, il s'agit des intérêts créditeurs du compte pour 51 K€.

## 16. Dépréciations charges financières

Ce sont les dotations sur les frais de montage des emprunts ayant bénéficiés d'un étalement sur la durée du contrat pour 119K€.

## RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

INTERPIERRE France a des opérations avec PAREF Gestion détaillées en note 10. Elle détient 99% de la filiale SCI INTERPIERRE CBI. Ainsi en 2022, elle a perçu un dividende de 1 657 989 € (note 3).

Un compte courant est régi par la convention du 7 octobre 2019. Au 31/12/2022 les intérêts du compte courant s'élevaient à 305 382 € (note 14).

# TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

• Évolution par part des résultats financiers	40
• Tableau de financement	41
• Emploi des fonds	41
• Évolution du capital	42
• Évolution du prix de part et distribution	42
• Évolution des conditions de cession ou de retrait	42
• Inventaire détaillé des placements immobiliers - Interpierre France	43
• Répartitions sectorielles et géographiques - Interpierre France	44
• Inventaire détaillé des placements immobiliers - Interpierre CBI	45
• Répartitions sectorielles et géographiques - Interpierre CBI	45
• Cessions 2022	45
• Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles - Interpierre France & Interpierre CBI	46
• Tableaux transparisés en quote-part de détention - Interpierre France & Interpierre CBI	46



# 4



100 avenue de Stalingrad, Villejuif (94)

# ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

Le résultat par part de l'exercice 2022 s'établit à 57,9 € par part contre 55,1 € en 2021.

	2018		2019		2020		2021		2022	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
<b>&gt; REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	99,7	100,0	87,7	97,1	73,3	84,8	68,8	87,6	78,1	86,2
Produits des participations contrôlées					11,6	13,4	8,4	10,7	7,8	8,7
Produits financiers					1,3	1,5	1,1	1,4	2,5	2,7
Produits divers <sup>(2)</sup>			2,6	2,9	0,2	0,3	0,3	0,4	2,2	2,4
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>99,7</b>	<b>100,0</b>	<b>90,3</b>	<b>100,0</b>	<b>86,5</b>	<b>100,0</b>	<b>78,6</b>	<b>100,0</b>	<b>90,6</b>	<b>100,0</b>
<b>&gt; CHARGES<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	53,8	53,9	46,5	51,5	19,9	23,1	15,0	19,1	16,2	17,9
Autres frais de gestion <sup>(3)</sup>	- 45,1	- 45,2	- 38,6	- 42,8	- 13,0	- 15,0	- 7,3	- 9,3	- 8,3	- 9,2
Charges locatives et entretien du patrimoine	40,2	40,4	30,2	33,5	21,0	24,3	19,4	24,7	20,7	22,9
Charges financières	4,6	4,7	3,1	3,4	0,1	0,1	0,2	0,3	4,2	4,7
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>53,5</b>	<b>53,7</b>	<b>41,2</b>	<b>45,6</b>	<b>28,1</b>	<b>32,5</b>	<b>27,3</b>	<b>34,8</b>	<b>32,8</b>	<b>36,3</b>
<b>&gt; Amortissement net</b>										
- patrimoine										
- autres										
<b>&gt; Provisions nettes</b>										
- pour travaux	2,6	2,6	1,4	1,5	1,2	1,4	- 1,8	- 2,3	- 0,6	- 0,7
- autres	- 10,4	- 10,5	1,3	1,4	5,2	6,0	- 2,0	- 2,6	0,5	0,5
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>- 7,8</b>	<b>- 7,8</b>	<b>2,7</b>	<b>3,0</b>	<b>6,4</b>	<b>7,4</b>	<b>- 3,9</b>	<b>- 4,9</b>	<b>- 0,1</b>	<b>- 0,2</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>45,7</b>	<b>45,9</b>	<b>43,9</b>	<b>48,6</b>	<b>34,5</b>	<b>39,9</b>	<b>23,4</b>	<b>29,8</b>	<b>32,7</b>	<b>36,1</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>54,0</b>	<b>54,1</b>	<b>46,5</b>	<b>51,4</b>	<b>52,0</b>	<b>60,1</b>	<b>55,1</b>	<b>70,2</b>	<b>57,9</b>	<b>63,9</b>
Variation report à nouveau	- 1,2		- 6,0		2,5		0,5		1,3	
Variation autres réserves										
Revenus distribués	55,2		52,5		49,5		54,6		56,7	
<b>NOMBRE DE PARTS MOYEN POUR L'EXERCICE</b>	<b>94 333,3</b>		<b>129 763,0</b>		<b>173 238,0</b>		<b>194 604,3</b>		<b>211 417,0</b>	

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

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

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



## TABLEAU DE FINANCEMENT

En €	31/12/2021	Variation	31/12/2022
Variation de capital, y c prime d'émission	219 870 789	21 075 390	240 946 179
Cessions d'immeubles	31 340 142	4 009 172	35 349 314
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles	- 4 005 905	- 1 094 501	- 5 100 406
Bénéfice hors plus-values de cession	10 729 623	1 534 015	12 263 638
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	948 614	74 530	1 023 144
Variation des dettes à long terme	12 176 428	50 368 054	62 544 482
Variation des dettes à court terme	5 736 776	1 993 792	7 730 568
Dotations nettes aux provisions	355 440	- 1 023 801	- 668 361
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>277 151 907</b>	<b>76 936 651</b>	<b>354 088 558</b>
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	194 502 236	66 053 786	260 556 022
Acquisitions immobilisations financières contrôlées	9 990 999		9 990 999
Commissions de soucription	23 783 231	2 247 210	26 030 441
Frais d'acquisition	10 893 541	3 254 912	14 148 453
Variation des valeurs réalisables	21 651 544	3 902 594	25 554 138
Fonds de remboursement			
Dividendes	10 655 093	1 359 431	12 014 524
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>271 476 644</b>	<b>76 817 933</b>	<b>348 294 577</b>
<b>DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE</b>	<b>5 675 263</b>	<b>118 718</b>	<b>5 793 981</b>
Passif exigible	- 5 736 776	- 1 993 792	- 7 730 568
Variation des valeurs réalisables	21 651 544	3 902 594	25 554 138
Solde du dividende			
Cessions en cours			
Acquisitions en cours	- 31 827 500	31 827 500	
<b>DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES</b>	<b>- 10 237 469</b>	<b>33 855 020</b>	<b>23 617 551</b>

## EMPLOI DES FONDS

En €	Total au 31/12/2021	Durant l'année 2021	Total 31/12/2022
Fonds collectés	219 870 789	21 075 390	240 946 179
+ cessions d'immeubles	31 340 141	4 009 172	35 349 313
+ Plus ou Moins values des cession	- 4 005 905	- 1 094 501	- 5 100 406
+ Ecart de réévaluation et autres réserves	147 456		147 456
+ Tirage des dettes à long terme	12 176 428	50 368 054	62 544 482
- achat d'immeubles	- 204 493 235	- 66 053 786	- 270 547 021
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 10 893 541	- 3 254 912	- 14 148 452
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>44 142 133</b>	<b>5 049 417</b>	<b>49 191 551</b>

Le montant restant à décaisser sur la VEFA de Villeurbanne et sur la VEFA de Evry s'élève à 10 146 566 €.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
2018	64 674 000	39 685 800	129 348	1 794	4 537 195	1 050
2019	84 993 500	42 706 335	169 987	2 356	5 201 490	1 050
2020	95 820 500	23 639 440	191 641	2 661	2 651 250	1 050
2021	103 670 500	16 606 590	207 341	3 021	1 770 090	1 050
2022	113 632 500	20 920 200	227 265	3 321	2 247 210	1 050

## ÉVOLUTION DU PRIX DE PART ET DISTRIBUTION

Année	Prix de la part au 1 <sup>er</sup> janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution*	Report à nouveau par part au 1 <sup>er</sup> janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2019	1 050	945	52,5	5,0	11,0
2020	1 050	945	49,5	4,7	2,0
2021	1 050	945	54,6	5,2	4,2
2022	1 050	945	56,7	5,4	4,2
2023	1 050	945	N/A	N/A	4,9

\*Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Les Taux de Distribution historiques ont été recalculés selon cette même méthode.

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération du gérant sur les cessions et les retraits (€)
2018	10 670	8,25 %	0	15 j	0
2019	337	0,20 %	0	15 j	150
2020	2 285	1,19 %	0	15 j	300
2021	1 158	0,55%	0	30 j	0
2022	1 478	0,65%	0	30 j	0



# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - INTERPIERRE FRANCE

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur HD 2022		Valeur HD 2021	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
93	TREMBLAY-EN-FRANCE	87 avenue Bois de la Pie, Tremblay-en-France	01/01/2005	Bureau	962	1 240 000		1 240 000	
77	CROISSY-BEAUBOURG	15 rue des Vieilles Vignes,Croissy- Beaubourg	01/01/2005	Activité	3684	3 328 156		3 328 156	
94	VITRY/SEINE - ARDOINES	140 rue Léon Geffroy, Vitry-Sur-Seine	25/10/2005	Bureau	1395	960 000		960 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2005</b>					<b>6 041</b>	<b>5 528 156</b>		<b>5 528 156</b>	
94	CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE	20B rue Gay Lussac, Chennevières-Sur-Marne	08/12/2006	Logistique	1211	468 420		468 420	
<b>TOTAL ACQUISITION 2006</b>					<b>1 211</b>	<b>468 420</b>		<b>468 420</b>	
31	LABEGE	9013 rue de la découverte, Labège	20/03/2007	Bureau	863	1 274 202		1 274 202	
77	LOGNES (11)	11 rue des Campanules, Lognes	20/09/2007	Bureau	1085	833 000		833 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2007</b>					<b>1 948</b>	<b>2 107 202</b>		<b>2 107 202</b>	
77	LOGNES (12)	12 rue des Campanules, Lognes	10/03/2008	Logistique	5754	3 905 295		3 900 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2008</b>					<b>5 754</b>	<b>3 905 295</b>		<b>3 900 000</b>	
69	COLOMBIER-SAUGNIEU	100 rue de Norvège, Colombier-Saugnieu	14/12/2012	Bureau	1672	3 200 399		3 170 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2012</b>					<b>1 672</b>	<b>3 200 399</b>		<b>3 170 000</b>	
77	COMBS-LA-VILLE	3 boulevard Jean Monnet, Combs-La-Ville	30/05/2013	Activité	4601	3 350 000		3 350 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2013</b>					<b>4 601</b>	<b>3 350 000</b>		<b>3 350 000</b>	
59	SECLIN - LAPOSTE	19 Rue de Lorival, Seclin	30/06/2015	Messagerie	1 900	2 320 000		2 320 000	
69	BRON	12 Rue du 35ème Régiment d'Aviation, Bron	30/10/2015	Bureau	1282	1 543 500		1 543 500	
<b>TOTAL ACQUISITION 2015</b>					<b>3 182</b>	<b>3 863 500</b>		<b>3 863 500</b>	
94	IVRY SUR SEINE	51 rue Hoche, Ivry Sur Seine	09/06/2016	Bureau	2852	4 569 511		4 567 873	
68	MULHOUSE	10 rue du Pâturage, Mulhouse	21/06/2016	Activité	3900	2 080 000		2 080 000	
92	NEUILLY	20 boulevard du Général Leclerc, Neuilly sur Seine	30/06/2016	Bureau	360			2 340 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2016</b>					<b>7 112</b>	<b>6 649 511</b>		<b>8 987 873</b>	
67	HOERDT	6 rue de l'industrie, Hoerd	23/05/2017	Logistique	3071	5 516 000		5 516 000	
33	MERIGNAC	14 avenue Pythagore, Mérignac	30/05/2017	Bureau	2100	3 211 881		3 096 400	
69	LYON - RAOUL SERVANT	27 rue Raoul Servant, Lyon	03/08/2017	Bureau	1578	4 812 900		4 812 900	
92	COLOMBES	58 avenue Jean Jaurès, Colombes	27/09/2017	Bureau	6433	15 842 300		15 842 300	
94	VILLEJUIF	100 avenue de Stalingrad, Villejuif	28/09/2017	Bureau	3369	6 843 713		6 843 713	
<b>TOTAL ACQUISITION 2017</b>					<b>16 551</b>	<b>36 226 794</b>		<b>36 111 313</b>	
59	NOYELLES LES SECLIN	Rue du Mont de Templemars, Noyelles les Seclin	15/02/2018	Activité	6336	4 700 000		4 700 000	
59	VILLENEUVE D'ASCQ	5 place de Valmy, Villeneuve d'Asq	15/10/2018	Bureau	4089	9 303 950		9 303 950	
35	RENNES - OSIRIS	12 rue du Patis Tatelin	20/12/2018	Bureau	1744	3 450 000		3 450 000	
<b>TOTAL ACQUISITION 2018</b>					<b>12 169</b>	<b>17 453 950</b>		<b>17 453 950</b>	

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur HD 2022		Valeur HD 2021	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
62	DOUVRIN - Londres	avenue de Londres Douvrin	01/06/2019	Activité	8652	6 785 058		6 785 058	
13	MARSEILLE - Viton	24 avenue Viton Marseille	01/03/2019	Bureau	1856	4 645 000		4 645 000	
44	NANTES - Coulonge	32 rue Coulongé NANTES	01/05/2019	Bureau	4702	5 717 828		5 710 000	
94	GENTILLY - CALMUS	4 Charles Calmus GENTILLY	01/06/2019	Bureau	1147	4 000 000		4 000 000	
76	MAROMME - Berthelot	3 rue Berthelot MAROMME	01/07/2019	Activité	4247	8 078 693		8 078 693	
<b>TOTAL ACQUISITION 2019</b>					<b>20 604</b>	<b>29 226 579</b>		<b>29 218 751</b>	
44	SAINT HERBLAIN	33 Boulevard Salvador Allende, Saint Herblain	01/01/2020	Bureau	2682	5 579 600		5 579 600	
13	MARSEILLE LONG	250 Boulevard Mireille Lauze, Marseille	01/12/2020	Bureau	8789	22 121 800		22 119 800	
<b>TOTAL ACQUISITION 2020</b>					<b>11 471</b>	<b>27 701 400</b>		<b>27 699 400</b>	
92	GENNEVILLIERS - CABOEUF	231 rue de Caboeufs, Gennevilliers	01/10/2021	Bureau	5498	19 416 737		19 414 397	
<b>TOTAL ACQUISITION 2021</b>					<b>5 498</b>	<b>19 416 737</b>		<b>19 414 397</b>	
31	TOULOUSE	82 Chemin des Courses, Toulouse	02/02/2022	Bureau	8913	24 962 275			
75	PARIS - SIMON LE FRANC	8 rue Simon Le Franc, Paris	24/08/2022	Bureau	756	7 241 350			
75	PARIS - PETITES ECURIES	7/9 rue des Petites Ecuries, Paris	22/12/2022	Commerce	422	7 071 900			
69	DAREIZE	427 Chemin de Chanze, Vindry-sur-Turdine	22/12/2022	Autres	4682	9 232 993			
<b>TOTAL ACQUISITION 2022</b>					<b>14 773</b>	<b>48 508 518</b>			
<b>TOTAL</b>					<b>112 587</b>	<b>207 606 460</b>	<b>217 110 000</b>	<b>161 272 961</b>	<b>166 480 000</b>

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

## RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES - INTERPIERRE FRANCE

	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur HD 2022		Valeur HD 2021	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Paris	1178	14 313 250	17 050 000		
IDF hors Paris	37991	64 757 132	67 140 000	67 087 859	69 935 000
12 des plus grandes métropoles*	60505	119 671 021	123 145 000	85 320 045	87 120 000
Autres régions	12552	8 865 058	9 775 000	8 865 058	9 425 000
<b>TOTAL</b>	<b>112 226</b>	<b>207 606 461</b>	<b>217 110 000</b>	<b>161 272 962</b>	<b>166 480 000</b>
Bureau	64 188	157 841 846	161 815 000	120 746 635	122 210 000
Activité	31 420	28 321 907	33 200 000	28 321 907	32 050 000
Logistique	10 036	9 889 715	9 835 000	9 884 420	9 760 000
Messagerie	1 900	2 320 000	2 460 000	2 320 000	2 460 000
Autres	4 682	9 232 993	9 800 000		
<b>TOTAL</b>	<b>112 226</b>	<b>207 606 461</b>	<b>217 110 000</b>	<b>161 272 962</b>	<b>166 480 000</b>

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



## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - INTERPIERRE CBI

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur HD 2022		Valeur HD 2021	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
44	ST-AIGNAN DE GRAND LIEU	René Fonck	01/11/2019	Activité	2 206	2 218 441		2 299 548	
33	CANEJAN	Pré Meunier	01/12/2019	Activité	2 040	1 613 750		1 679 796	
69	PUSIGNAN	Satolas Green	01/12/2019	Logistique	6 052	2 965 980		3 056 693	
28	CHARTRES	Prométhée	01/12/2019	Activité	1 304	1 466 578		1 511 385	
38	EYBENS	Irène Joliot Curie	01/12/2019	Activité	7 120	4 935 948		5 071 355	
78	ECQUEVILLY	Fontenelles	01/12/2019	Activité	2 440	1 387 451		1 418 507	
76	MAROMME	Denis Papin	01/12/2019	Activité	3 908	1 293 284		1 323 693	
29	PLOUZANE	Rochon	01/12/2019	Activité	4 337	3 376 546		3 500 910	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2019</b>					<b>29 407</b>	<b>19 257 979</b>		<b>19 861 887</b>	
37	CHARGE	La Muse	01/01/2020	Bureau	3 234	2 083 024		2 169 893	
60	COMPIEGNE	rue Henri Adnot	01/01/2020	Bureau	2 576	1 441 601		1 501 066	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2020</b>					<b>5 810</b>	<b>3 524 625</b>		<b>3 670 959</b>	
<b>TOTAL</b>					<b>35 217</b>	<b>22 782 603</b>	<b>33 605 000</b>	<b>23 532 846</b>	<b>32 495 000</b>

\*La valeur estimée est présentée dans le récapitulatif des placements immobiliers par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours et à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à la disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code Monétaire et Financier. Ces actifs sont financés via un crédit bail et le montant restant à payer est indiqué dans les tableaux des engagements hors bilan.

## RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES - INTERPIERRE CBI

	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur HD 2022		Valeur HD 2021	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
IDF hors Paris	2 440	1 387 451	2 100 000	1 418 507	1 550 000
12 des plus grandes métropoles*	14 206	8 091 456	9 525 000	8 359 730	8 920 000
Autres régions	18 571	13 303 696	21 980 000	13 754 608	22 025 000
<b>TOTAL</b>	<b>35 217</b>	<b>22 782 603</b>	<b>33 605 000</b>	<b>23 532 845</b>	<b>32 495 000</b>
Bureau	5 810	3 524 625	11 575 000	3 670 959	11 775 000
Activité	23 355	16 291 998	18 280 000	16 805 194	17 495 000
Logistique	6 052	2 965 980	3 750 000	3 056 693	3 225 000
Messagerie					
Autres					
<b>TOTAL</b>	<b>35 217</b>	<b>22 782 603</b>	<b>33 605 000</b>	<b>23 532 846</b>	<b>32 495 000</b>

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

## CESSIONS 2022

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix de vente (€)	Valeur HD 2021		Date de vente
							Comptable (€)	Estimée (€)	
92200	Neuilly-sur-Seine	20/22 quater Boulevard du Général Leclerc	30/06/2016	Bureau	225	2 122 000	1 457 820	1 725 000	05/08/2022
92200	Neuilly-sur-Seine	20/22 quater Boulevard du Général Leclerc	30/06/2016	Bureau	73	650 000	472 550	557 000	21/09/2022
92200	Neuilly-sur-Seine	20/22 quater Boulevard du Général Leclerc	30/06/2016	Bureau	63	564 000	409 630	481 000	17/11/2022
<b>TOTAL</b>					<b>361</b>	<b>3 336 000</b>	<b>2 340 000</b>	<b>2 763 000</b>	

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

	Bureaux	Locaux d'activités	Logistique et messagerie	Autres
Paris	6,8%	0,0%	0,0%	0,0%
Région parisienne	21,0%	4,8%	1,9%	0,0%
Province	41,4%	15,8%	4,5%	3,9%
<b>TOTAL</b>	<b>69,2%</b>	<b>20,5%</b>	<b>6,4%</b>	<b>3,9%</b>

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

### Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Bureaux	Locaux d'activités	Logistique et messagerie	Autres	Total du périmètre
Surface (m <sup>2</sup> )	69 998	54 775	17 988	4 682	147 443
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	169 444 523	45 675 998	15 138 661	9 000 000	239 259 182
Valeurs estimées du patrimoine (€)	173 390 000	51 480 000	16 045 000	9 800 000	250 715 000

### Financements mis en place

En €	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts in fine affectés à l'immobilier			
Emprunts crédit-bail affectés à l'exploitation			
Lignes de crédits in fine	60 000 000		60 000 000
Lignes de crédits crédit-bail		5 012 094	5 012 094
Découverts bancaires			

### Résultats retenus en pourcentage de détention

En €	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>Composants du résultat immobilier :</b>			
Loyers	12 991 745	1 898 538	14 890 283
Charges non récupérables	- 122 997	- 118 370	- 241 366
Travaux non récupérables et gros entretien	- 103 484	- 3 190	- 106 675
Impact des douteux	- 95 270	- 75 083	- 170 353
<b>Composants du résultat d'exploitation :</b>			
Commission de gestion de la SGP	- 1 120 753		- 1 120 753
Autres charges d'exploitation	- 541 236	- 37 576	- 578 812
<b>Composants du résultat financier :</b>			
Intérêts des emprunts	- 775 797	- 734 563	- 1 510 360
Autres charges financières	- 119 194		- 119 194
Produits financiers	51 156	3 401	54 558
<b>Composant du résultat exceptionnel :</b>			
Résultat exceptionnel			







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

A modern, multi-story building with a prominent glass facade and a courtyard area with a blue-painted ground surface. The building features a mix of white and brown tones. The image is partially obscured by a large, dark, diagonal graphic element on the right side.



5





Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire conformément à l'article 22 des statuts de la SCPI afin de soumettre à votre approbation la modification de l'article 6 des statuts relatifs au capital social. En effet, afin de permettre aux associés de réinvestir régulièrement leurs dividendes dans votre SCPI, la Société de gestion propose de diviser, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 le prix de la part par 5, soit 1 050 € (500 € de valeur nominale et 550 € de prime d'émission) pour le ramener à 210 € (100 € de valeur nominale et 110 € de prime d'émission), via la création et émission de 5 parts sociales nouvelles pour chaque associé qui détenait une part ancienne, le montant du capital restant inchangé. Ainsi, le porteur d'une ancienne part avec une valeur nominale de 500 € détiendra, aux termes de cette résolution, 5 parts d'une valeur nominale de 100 €. En conséquence, les associés sont invités à voter favorablement les résolutions n°12 et 13.-

*La Société de Gestion*







# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





# 6





Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission statutaire et réglementaire, votre Conseil de surveillance vous présente son rapport pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. Durant l'année écoulée, votre Conseil de surveillance s'est réuni, soit en réunion physique, soit par visioconférence, à quatre reprises, le 30 mars, le 16 juin, le 15 septembre et le 16 décembre 2022 afin d'examiner la situation et l'évolution de notre SCPI.

La société de gestion transmet préalablement à chaque réunion du Conseil des documents actualisés :

- Analyses et tableaux de synthèse de l'environnement économique ;
- Rapport détaillé de l'activité immobilière de la société : acquisitions/ventes, arbitrages, entrées/sorties dans l'état locatif, signatures et congés reçus, mouvements potentiels dans les 12 mois, liste des locaux vacants et tableau de synthèse, inventaire des actifs et de l'état locatif ;
- États financiers de la société : état du patrimoine, variation des capitaux propres et compte de résultat.

Ces documents sont commentés et analysés ce qui permet aux membres du Conseil de surveillance d'être tenus informés de l'évolution de la SCPI. Tout au long de l'année la société de gestion a apporté des réponses aux questions/interrogations formulées concernant le développement du patrimoine et de sa gestion.

L'année 2022 a été marquée par le conflit en Ukraine et par une dégradation des perspectives macro-économiques, caractérisée par le développement de l'inflation et la remontée des taux d'intérêts.

Concernant notre SCPI plusieurs points peuvent être mis en exergue :

- Une collecte maîtrisée en 2022 avec une croissance de la capitalisation d'environ 10%.
- Une augmentation des concours bancaires, s'établissant au 31 décembre 2022, à hauteur d'environ 65 millions d'euros. A noter que ce financement exclusivement en in-fine (hors crédit-bail) est sécurisé sur les 7 prochaines années à taux fixe d'environ 3,3%.
- Une évolution du patrimoine très significative cette année. Compte tenu de la collecte 2022 et des tirages bancaires, la SCPI a procédé à plusieurs acquisitions pour un montant total d'environ 57 millions d'euros (4 actifs acquis pour environ 48 millions d'euros et 1 actif acquis en VEFA pour environ 9 millions d'euros). Cette gestion dynamique est gage d'avenir avec l'arrivée dans le patrimoine d'actifs de qualité ; ainsi, les acquisitions 2022 (hors VEFA) ont été valorisées au 31/12/2022 à +9,5% par rapport à leurs valeurs d'acquisitions net vendeur. La valeur du portefeuille est en augmentation de +2,67% en tenant compte des acquisitions 2022.
- Une gestion locative attentive. Le taux d'occupation financier (TOF) et le taux d'occupation physique (TOP) s'érodent légèrement. Le TOF moyen passe de 91,8% à 91,7% (-0,1%) et le TOP au 31/12 passe de 89,4% à 88,9%. A chaque réunion, nous passons en revue tous les locaux vacants (parfois depuis plusieurs années) et nous veillons aux actions de gestion dans ce domaine. Ces vacances impactent de façon non négligeables les résultats de la SCPI. Le loyer potentiel de ces locaux vacants s'élève à 1 408 K€, soit 8% des loyers potentiels.

Dans le contexte inflationniste actuel, le prix de la part et le dividende distribué à chaque associé doivent retenir notre attention.

Le prix de la part est fixé à 1 050 € (depuis le 01/11/2011). Pour autant la valeur de reconstitution par part a progressé de 2,54% pour s'établir à 1 091,07 € au 31/12/2022. Le prix de la part présente donc un écart de -3,76% par rapport à la valeur de reconstitution.

Le dividende annuel distribué en 2022 de 56,70 € par part est en hausse de 3,85% par rapport à l'année dernière et correspond à un rendement de 5,40%. Cette distribution a été obtenue tout en améliorant le report à nouveau.

En 2023, de nouvelles acquisitions sont prévues ainsi que les livraisons de VEFA. Au-delà, notre SCPI dispose dorénavant de bons fondamentaux pour les années à venir (politique de gestion dynamique, labellisation ISR obtenue en 2022...) grâce à la stratégie pertinente mise en place depuis quelques années.

A l'assemblée de cette année, il est proposé aux associés de diviser la valeur nominale de la part et du montant de la prime d'émission afin de faciliter la gestion des parts par les associés et d'attirer de nouveaux investisseurs. Dans la mesure où cette évolution est sans incidence sur le montant du capital social, le Conseil de surveillance est favorable à cette disposition. En conclusion, le Conseil de Surveillance vous propose de voter en faveur de toutes les résolutions (ordinaires et extraordinaires) soumises à notre assemblée.

Paris, le 26 avril 2023

**Yann Prigent**, Président du Conseil de surveillance





# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - exercice clos le 31 décembre 2022 | 58
- Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées | 60





7





# **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022**

Aux Associés

## **OPINION**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI Interpierre France relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## **FONDEMENT DE L'OPINION**

### **Référentiel d'audit**

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

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

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### **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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

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

### **Vérifications spécifiques**

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

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

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

## Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 03 mai 2023

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth



# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

Aux Associés,

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

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

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

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

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Avec la société PAREF Gestion :

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

#### 1) Commission de gestion

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI et pour assurer la gestion de sa trésorerie, égale à 8 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2022, la Société de Gestion a perçu une commission de gestion de 1 154 854 € HT.

#### 2) Commission sur retrait, cession et mutation

La Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 75 euros HT (soit 90 euros TTC) par dossier de retrait, de cession de parts et de mutation à titre gratuit. Au titre de l'exercice 2022, la Société de Gestion a perçu une commission de 0 € HT.

#### 3) Commission de souscription

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription égale à 10% HT maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2022, la commission de souscription s'élève à 1 912 470 € HT.

**4) Commission sur arbitrage des actifs immobiliers**

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

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

Au titre de l'exercice 2022, la Société de Gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0 € HT

**5) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier**

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, égale à 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 10K € (HT) et suivis directement par la Société de Gestion. Au titre de l'exercice 2022, la Société de Gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 3 mai 2023

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth



# TEXTES DES RÉSOLUTIONS

- Résolutions à titre ordinaire | 64
- Résolutions à titre extraordinaire | 65



8





# RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

### Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022 tels qu'ils lui ont été soumis.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

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

## TROISIÈME RÉSOLUTION

### Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION pour sa gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

### Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

<b>Résultat au 31/12/2022</b>	<b>12 263 638 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	875 688 €
Distribution 2022	12 014 524 €
<b>SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>1 124 802 €</b>

En conséquence, le résultat par part, calculé, à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance de l'année, est de 58,01 euros.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1er janvier 2022 et arrêté à 10,53 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 2022 à :

<b>La valeur comptable</b>	<b>196 939 138 € soit 866,56 € par part</b>
----------------------------	---

## SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2022 à :

<b>La valeur de réalisation</b>	<b>207 751 691 € soit 914,14 € par part</b>
<b>La valeur de reconstitution</b>	<b>247 961 212 € soit 1 091,07 € par part</b>

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

L'Assemblée Générale prend acte qu'aucun montant n'a été versé aux associés de la SCPI au titre des plus-values sur cession d'immeubles au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

Décide, de l'imputation du solde débiteur de la part du compte des plus ou moins-values de cession correspondant aux travaux de remplacement effectués sur certains actifs du patrimoine, soit -3 608 557,84€ au 31 décembre 2022, sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2022 sur cette part du compte des plus ou moins-value de cession.

## NEUVIÈME RÉOLUTION

### Fixation du plafond de remboursement des frais exposés par les membres du conseil de surveillance

Il est rappelé à l'assemblée générale qu'en application de l'article 18.5 des Statuts de la SCPI, les membres du Conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés en France pour se rendre aux réunions du Conseil. A ce titre, le montant maximum par déplacement est fixé en Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale décide en conséquence de fixer le plafond de la prise en charge par la SCPI des frais exposés par les membres du Conseil de surveillance pour se rendre aux réunions du Conseil à la somme de six cents (600) euros par réunion et par membre.

Cette décision est applicable jusqu'à toute nouvelle décision de l'Assemblée Générale Ordinaire.

## DIXIÈME RÉOLUTION

### Fixation de la rémunération des membres du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant des jetons de présence des membres du Conseil de surveillance à la somme de cinq cents (500) euros par membre et par séance, nonobstant tous frais de déplacement. Le président du Conseil de surveillance peut éventuellement percevoir en outre des jetons de présence annuels soit cinq cents (500) euros.

Cette décision est applicable jusqu'à toute nouvelle décision de l'Assemblée Générale Ordinaire.

## ONZIÈME RÉOLUTION

### Pouvoirs pour les formalités légales

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

# RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

## DOUZIÈME RÉOLUTION

### Réduction de la valeur nominale de la part et du montant de la prime d'émission sans modification du montant du capital social

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil de surveillance et de la Société de Gestion, décide, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023, de réduire la valeur nominale de la part sociale dont le montant sera ramené de 500 euros à 100 euros et d'augmenter corrélativement le nombre de parts sociales de la SCPI via la création et l'émission de 5 parts sociales nouvelles pour chaque associé qui détenait une part ancienne, le montant du capital restant inchangé. Ainsi, le porteur d'une ancienne part avec une valeur nominale de 500 euros détiendra, aux termes de cette résolution, 5 parts d'une valeur nominale de 100 euros.

L'Assemblée Générale décide en outre de diminuer la prime d'émission par part sociale dont le montant sera ramené de 550 euros à 110 euros.

Les statuts et la note d'information de la SCPI seront modifiés en conséquence.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

### Modification corrélative de l'article 6 des statuts

L'Assemblée Générale, en conséquence de ce qui précède, décide de modifier l'article 6 des statuts de la SCPI « CAPITAL SOCIAL », à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023, de la manière suivante :

#### « Ancien article

*Le capital statutaire, qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à 250.000.000 €. Il est divisé en 500 000 parts de 500 € nominal chacune. Il peut être modifié par décision de l'Assemblée Générale extraordinaire.*

*Le capital effectif représente la fraction du capital statutaire effectivement souscrite par les associés. Il est susceptible d'augmenter par les versements des associés ou par l'admission de nouveaux associés et de diminuer par la reprise des apports des associés, dans les conditions prévues à l'article 7. »*

#### Nouvel article :

#### « Article 6 – CAPITAL SOCIAL

*Le capital statutaire, qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à 250.000.000 €. Il est divisé en 2.500.000 parts de 100 € nominal chacune. Il peut être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire. (...) ».*

Le reste de l'article demeure inchangé

## QUATORZIÈME RÉOLUTION

### Pouvoirs pour les formalités légales

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











**INTERPIERRE France**

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

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

**PAREF Gestion**

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

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