



INTERPIERRE
EUROPE CENTRALE

RAPPORT ANNUEL

2020





ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Vous nous avez témoigné de votre confiance en investissant au sein de notre nouveau fonds Interpierre Europe Centrale et nous vous en remercions.

Interpierre Europe Centrale a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier de bureaux et de locaux d'activité en Pologne, République tchèque et Hongrie. Ces pays ont été sélectionnés pour leur croissance économique soutenue, pour la qualité de leur parc de bâtiments tertiaires et pour le dynamisme de leur marché immobilier. La crise sanitaire de Covid-19 et la crise économique qu'elle a engendrée ont faiblement ébranlé les fondamentaux de votre SCPI. Les trois pays sélectionnés ont continué à enregistrer des évolutions de leur PIB bien supérieures à celles de leurs voisins de l'ouest européen et le marché immobilier a conservé un vrai dynamisme, surtout en ce qui concerne les bureaux et les locaux d'activité.

Investir dans ces pays pour des épargnants français représente un excellent moyen de diversifier leur épargne via un véhicule 100 % engagé à l'étranger. Ils profitent ainsi de l'acquisition d'actifs à des taux de rendement pour le moment supérieurs à ceux affichés sur le marché français et d'une fiscalité différente à celle des SCPI investies majoritairement en France.

En 2020, nous avons mené un important travail préparatoire afin d'accélérer la montée en puissance de la SCPI sur l'année 2021. Nous avons ouvert la SCPI aux souscriptions le 3 septembre et avons initié une démarche de sélection d'actifs en vue de leur acquisition. Au 31 décembre 2020, le capital de la SCPI s'élève déjà à près de 5 millions d'euros, la SCPI est donc prête pour sa première acquisition. Notre ambition est ensuite de faire monter le fonds en puissance, en accélérant l'acquisition d'immeubles au fur et à mesure de l'augmentation du capital de la SCPI afin de verser les premiers dividendes de la SCPI et ainsi faire fructifier votre épargne.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

SOMMAIRE

SCPI CLASSIQUE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

25 JUIN 2021

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE - EXERCICE 2020	3
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	4
Rapport de conjoncture	4
Rapport immobilier	5
Rapport administratif et financier	6
Vie sociale	8
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020	9
État du patrimoine	9
Variation des capitaux propres	10
Hors Bilan	10
Compte de résultat	11
ANNEXE AUX COMPTES	13
Règles et méthodes comptables	13
Faits majeurs de l'exercice	13
État du patrimoine	13
Variation des capitaux propres	14
Compte de résultat	15
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	16
Résultat par part	16
Tableau de financement	16
Évolution du capital	17
Évolution des conditions de cession ou de retrait	17
RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	18
I. Composition et désignation des membres	18
II. Fonctionnement du conseil de surveillance	19
III. Pouvoirs du conseil de surveillance	20
IV. Déontologie	21
V. Responsabilité - Révocation	22
VI. Relations du conseil de surveillance avec la société de gestion	22
VII. Défraiements	22
VIII. Modification du règlement	22
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	23
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	24
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2020	24
Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	26
TEXTE DES RÉOLUTIONS	27
Résolutions à titre ordinaire	27



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2020

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

PARIS REALTY FUND (« PAREF ») représentée par Antoine CASTRO

MEMBRES

AUBE représentée par Audrey BROTTIER

Christophe COIFFIER

DIRECT SOURCING représentée par Harry SEBAG

L&A Finance représentée par Jérôme RUSAK

Grégoire MOULINIER

Raphaël OZIEL

Échéance du mandat du Conseil de surveillance : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représentée par Eric BULLE

Suppléant : Patrice MOROT

Fin de mandat : Assemblée générale statuant les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Expert : CUSHMAN & WAKEFIELD

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

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

■ PAREF GESTION

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 € ■ Société de Gestion de Portefeuille ■ 380 373 753 RCS Paris

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



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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire, conformément aux articles 25, 26 et 27 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 2020. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1^{er} janvier 2017.

■ RAPPORT DE CONJONCTURE

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Après un début d'année dans le sillage du dynamisme économique connu en 2019, l'année 2020 reste marquée par la pandémie de Covid-19 et son impact majeur sur l'économie mondiale. La crise sanitaire et économique n'a cependant pas touché tous les pays de façon égale. L'Europe centrale, par exemple, avait été relativement épargnée par la première vague de l'épidémie au printemps 2020. Comme le nombre de cas recensés n'avait alors pas contraint à l'instauration d'un confinement total, l'activité économique de ces pays avait pu se maintenir à des niveaux équivalents à ceux enregistrés les années précédentes. La deuxième vague de fin d'année, en revanche, y a été beaucoup plus dure.

Les conséquences sur l'économie ont donc été finalement limitées dans ces trois pays. En Pologne, le PIB n'a chuté que de 2,8 % en 2020, la première baisse du PIB que le pays enregistre depuis 1991. En Hongrie, le PIB chute de 5,1 % sur l'année quand celui de la République tchèque baisse de 5,6 %. Dans l'ensemble, la décroissance des économies des pays d'Europe centrale a été limitée par rapport aux autres états membres de l'Union Européenne. A titre de comparaison, le PIB de la zone euro a chuté de 6,8 % cette année. L'effet de la crise se fait toutefois ressentir dans ces économies libérales qui enregistrent une légère hausse de leur taux de chômage : en Pologne, par exemple, le taux a progressé de 3,5 % en 2019 à 5,9 % en 2020. Selon les prévisions les plus optimistes, ce taux devrait retrouver un niveau comparable à celui de 2019 dès le retour à une activité normale. La Pologne devrait également rattraper ses pertes en 2021 et accélérer la croissance de son PIB en 2022 grâce aux actions efficaces de la banque centrale du pays et à la bonne santé des finances publiques avant la pandémie. En effet, malgré la crise, elle demeure l'un des pays européens les moins endettés avec une dette nationale qui représente 47,9 % de son PIB en fin d'année 2020.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En dépit du contexte économique global, les marchés d'Europe centrale ont continué à susciter l'intérêt des investisseurs, tant domestiques qu'internationaux. Même si la crise a eu un impact certain sur les volumes échangés (qui baissent de 32 % en 2020 par rapport à 2019 pour atteindre 9,7 milliards d'euros), elle a surtout bouleversé les préférences des investisseurs. Grand gagnant de ce renouveau, le secteur de la logistique a été le plus plébiscité par les investisseurs cette année alors que les commerces et surtout l'hôtellerie, plus durement frappés par la crise, ont été davantage délaissés.

Avec 57 % des investissements enregistrés sur la zone, la Pologne reste le pays qui attire le plus les investisseurs. Au total, 5,6 milliards d'euros ont été investis sur le territoire polonais, ce qui représente une baisse de 30 % par rapport à 2019. 2020 reste cependant la troisième meilleure année enregistrée en termes de volumes investis (après 2018 et 2019). C'est dans ce pays qu'on constate la plus importante pour le secteur de la logistique et de l'activité : avec un volume échangé de 2,7 milliards d'euros, le secteur enregistre une hausse de 81 % par rapport à 2019 et de 48 % par rapport à 2018 ! De nombreuses transactions portant sur des volumes supérieurs à 100 millions d'euros expliquent cette forte hausse : l'acquisition d'un portefeuille par GLP pour près d'un milliard d'actifs dont près de 50 % en Pologne, la vente de centres logistique Amazon à Poznan et Cracovie, etc. Dans ce contexte, on assiste à une légère compression des taux prime de ces actifs industriels qui s'établit désormais à 5,50 % pour un actif situé en banlieue de Varsovie, voire en-dessous de 4,20 % pour les actifs les plus exceptionnels. Le marché bureau est, quant à lui, davantage dans l'immobilisme de la crise. Avec un volume échangé total de près de 2 milliards, le marché est en baisse de 48 % par rapport à 2019 mais reste supérieur de 26 % par rapport à la moyenne des dix dernières années. Conséquence de cet attentisme, les taux restent stables ou orientés légèrement à la hausse : le taux prime bureau à Varsovie s'établit ainsi autour de 4,50 %.

La République tchèque signe la meilleure année de son histoire en ce qui concerne les volumes échangés. Cependant, cela est porté grâce à une transaction majeure de 1,3 milliard sur divers types d'actifs. En excluant ce

portefeuille, les volumes échangés sont en baisse de 52 % sur l'année 2020 par rapport à 2019. Les investisseurs recherchent toujours des produits Core sur ce marché mais font face à un stock limité. Par conséquent, les taux prime se stabilisent et les taux d'actifs secondaires sont légèrement orientés à la hausse.

En Hongrie, la baisse des volumes échangés se limite à 25 %. Le marché reste dominé par des transactions bureaux qui représentent 65 % des transactions. Alors que le marché était très tourné vers l'intérieur, on constate cette année une prédominance des investisseurs internationaux, preuve que le pays intéresse de plus en plus les investisseurs mondiaux.

Sources : Statista – Banque Mondiale - JLL

NOTRE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Interpierre Europe Centrale a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement d'immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activité, logistique etc.), propre à assurer l'objectif de gestion qui est de distribuer un dividende potentiel.

Les biens immobiliers sur lesquels portera la politique d'investissement de la SCPI seront majoritairement situés en Pologne (entre 50 % et 100 % du patrimoine) avec une recherche de diversification en République Tchèque et Hongrie et à titre accessoire, soit moins de 10 %, dans d'autres pays de la zone euro. Les investissements se feront en euros.

De manière générale, les investissements porteront sur des immeubles identifiés comme étant susceptibles de générer des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, selon l'analyse de la société de gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier

d'entreprise, la Société pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat. Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique d'investissement, PAREF Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts (en ce compris les opérations de crédit-bail uniquement dans le cadre et les limites de ce qui est autorisé par la loi et la réglementation) avec ou sans sûretés réelles et procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers.

PERSPECTIVES 2021

Interpierre Europe Centrale, lancée en septembre 2020, a mobilisé ses premiers efforts pour son lancement commercial et pour l'identification des meilleures opportunités d'investissements.

L'année 2021 verra le déploiement de sa stratégie et la concrétisation de l'important travail préparatoire dont elle a bénéficié. Ainsi, ce sera l'occasion d'investir le capital collecté depuis son ouverture à la commercialisation. En janvier 2021, quatre actifs (trois immeubles de bureaux et un local d'activité) étaient à l'étude sous exclusivité pour un montant total de plus de 20 millions d'euros. Le début d'année sera donc marqué par un travail d'analyse important sur ces bâtiments afin de les acquérir au fur et à mesure de la conclusion des due diligences. De plus, d'autres actifs sont à l'étude afin d'être intégrés au portefeuille progressivement au cours de l'année, en lien avec l'augmentation du capital de la SCPI.

L'année 2021 sera également l'année où Interpierre Europe Centrale devrait verser ses premiers loyers à ses associés, une année de montée en puissance donc pour la SCPI.

■ RAPPORT IMMOBILIER

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF, avec une actualisation de la valeur vénale annuelle entre deux expertises quinquennales. L'expert retenu pour Interpierre Europe Centrale est Cushman & Wakefield.

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

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

La SCPI ne détient pas d'actifs immobiliers au 31/12/2020. Par conséquent, aucune campagne d'évaluation n'est intervenue.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2020, la SCPI ne détenant pas encore d'actif immobilier, aucune information n'est disponible.

■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

La SCPI Interpierre Europe Centrale a obtenu le visa n°20-10 de l'AMF le 2 juin 2020. Sa commercialisation a été ouverte au public à compter du 3 septembre 2020.

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.

Le capital s'élève à 3 776 400 € (hors prime d'émission). Il est divisé en 18 882 parts au 31/12/2020.

Le capital social maximum statutaire a été fixé à 50 000 000 € par l'Assemblée Générale des Associés du 3 janvier 2020, soit 250 000 parts.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Au 31 décembre 2020, aucune part n'a été enregistrée au prix de retrait compensé. Aucune part n'est en attente de retrait.

Trimestre	Capital Initial	Souscription	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
3	Démarrage 03/09/2020	4 742	0	0	0	8 542	49
4	8 542	10 360	0	0	0	18 882	125

MARCHÉ DE GRÉ A GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2020.

FONDS DE REMBOURSEMENT

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, l'Assemblée Générale des Associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la liquidité du marché des parts.

Les sommes allouées à ce fonds pourront provenir soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Ces sommes seront au plus égales à 10 % du capital effectif existant à la clôture de l'exercice précédent.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées au seul remboursement des Associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des Associés, après rapport motivé de

la Société de Gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion proposera à l'associé, lorsque le retrait n'a pu avoir lieu dans un délai d'un (1) mois, de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, lorsque ce fonds fonctionnera, et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

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

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

ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2020	
	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)
Valeur comptable (1)	4 132 246	219
Valeur de réalisation (2)	4 132 246	219
Valeur de reconstitution (3)	4 591 384	243

(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 fixé conformément aux statuts et à l'assemblée générale constitutive de la Société en date du 3 janvier 2020 à 250 €, décomposé comme suit: 200 € de valeur nominale et 50 € pour la prime d'émission.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à une perte de 59 204 €. Aucune distribution n'a été effectuée sur l'exercice 2020.

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

Report à nouveau après affectation du résultat 2019	0 €
Résultat au 31/12/2020	- 59 204 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	0 €
Résultat distribuable au 31/12/2020	0 €
Distribution 2020	0 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	- 59 204 €

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 2020, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 23 personnes bénéficiaires en 2020 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage) représentant 15 Equivalent Temps Plein, pour un total de 1 351 249 euros. Il se décompose comme suit :

Montant des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice :

1 225 185 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par PAREF Gestion sur l'exercice :

126 064 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

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

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

Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2020 versées par Paref Gestion à ces collaborateurs (soit 7 personnes) s'élève à 499 792 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 1er 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 2ème 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 1er niveau,
- le contrôle périodique de 3ème niveau est assuré par un cabinet de contrôle externe indépendant.

FISCALITÉ

Il n'y a pas de revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2020 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 -15,58 € pour l'année 2020.

Sur l'exercice 2020, aucun abandon de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt n'a été concédé par Interpierre Europe Centrale.

La valeur IFI de la part d'Interpierre Europe Centrale conseillée par la Société de Gestion est nulle, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non, en l'absence de patrimoine immobilier au 31 décembre 2020.

Rappel

Votre SCPI est régie fiscalement par les dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts :

- elle n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ;
- chaque associé est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés.

Ainsi, la SCPI est dite « transparente » fiscalement (ou translucide). La notion de « transparence » fiscale attribuée

communément aux SCPI, signifie que les revenus ou plus-values réalisés par la SCPI sont directement imposables entre les mains des associés.

Il convient de préciser qu'une SCPI qui ne respecterait pas strictement son objet social perdrait le bénéfice de son statut fiscal particulier (exonération d'impôt sur les sociétés et imposition des associés par « transparence »). Elle serait alors assujettie à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, ce qui entraînerait pour les associés des conséquences pénalisantes.

La transparence fiscale oblige les SCPI à effectuer différentes formalités, destinées à permettre aux porteurs de parts de remplir leurs obligations fiscales, notamment l'envoi d'un imprimé fiscal unique annuel.

■ VIE SOCIALE

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

Lors de l'Assemblée Générale constitutive de la SCPI en date du 3 janvier 2020, les Associés ont nommé huit membres parmi les Associés fondateurs afin de composer le Conseil de surveillance de ladite société.

À l'occasion de l'assemblée générale du 25 juin 2021 devant statuer sur les comptes du premier exercice social, les Associés seront invités à 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 500 euros par réunion et par membre, jusqu'à toute nouvelle décision de l'assemblée générale ordinaire.

REGLEMENT INTERIEUR

Conformément à la réglementation en vigueur, le Règlement Intérieur de la SCPI a été adopté par le Conseil de surveillance lors de la réunion du 11 décembre 2020.

À l'occasion de l'assemblée générale du 25 juin 2021 devant statuer sur les comptes du premier exercice social, les Associés seront invités à ratifier l'adoption du Règlement Intérieur de la SCPI tel qu'il a été soumis au Conseil de surveillance.

DÉPOSITAIRE

Le dépositaire a pour mission la garde des actifs de la SCPI, le contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion et le suivi des flux de liquidité de la SCPI.

Société Générale Securities Services a été désignée en qualité de dépositaire, pour une durée indéterminée, conformément à l'article 23 des statuts de la SCPI.

À l'occasion de l'assemblée générale du 25 juin 2021 devant statuer sur les comptes du premier exercice social, les Associés seront invités à ratifier la désignation dudit dépositaire.



COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
► IMMOBILISATIONS LOCATIVES		
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)		
Amortissements droits réels		
Concessions		
Amortissements concessions		
Constructions sur sol d'autrui		
Amortissement de constructions sur sol d'autrui		
Terrains et constructions locatives	-	-
Immobilisations en cours	-	-
► PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Gros entretiens	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
► TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS		
Immobilisations financières contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES - II	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
► CREANCES		
Locataires et comptes rattachés	-	-
Autres créances	91 348	91 348
Provision pour dépréciation des créances	-	-
► VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES		
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	4 152 592	4 152 592
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III	4 243 940	4 243 940
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES		
► DETTES		
Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	-121 383	-121 383
Dettes diverses	-	-
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV	-121 383	-121 383
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Charges constatées d'avances	9 689	9 689
Produits constatés d'avance	-	-
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V	9 689	9 689
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	4 132 246	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		4 132 246

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	03/01/2020 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2020 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit				3 776 400	3 776 400
Capital en cours de souscription				-	-
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion				792 100	792 100
Primes d'émission en cours de souscription				-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion				-377 050	-377 050
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Écarts de réévaluation				-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE					-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	3			-	-
RÉSERVES				-	-
REPORT À NOUVEAU	4				
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	5			-59 204	- 59 204
ACOMPTÉ SUR DISTRIBUTION	5				
TOTAL GÉNÉRAL				4 132 246	4 132 246

■ HORS BILAN

En €	31/12/2020
Dettes garanties	
Engagements donnés	
Engagements reçus	
Garanties données	
Garanties reçues	9 375 000
Aval, cautions	
TOTAL	9 375 000

■ COMPTE DE RÉSULTAT

En €	31/12/2020
PRODUITS IMMOBILIERS	
► PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Loyers	-
Charges facturées	-
Produits des participations contrôlées	-
Produits annexes	-
Reprises de provisions	-
Transfert de charges immobilières	-
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I	-
► CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Charges ayant leur contrepartie en produits	-
Travaux de gros entretiens	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-
Autres charges immobilières	-
Charges d'intérêts des emprunts	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II	-
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)	-
► PRODUITS D'EXPLOITATION	
Reprise d'amortissement d'exploitation	-
Reprise de provision d'exploitation	-
Transfert de charges d'exploitation	377 050
Reprises de provisions pour créances d'exploitation	-
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I	377 050
► CHARGES D'EXPLOITATION	
Commission de la société de gestion	377 050
Charges d'exploitation de la société	22 278
Diverses charges d'exploitation	36 926
Dotations aux amortissements d'exploitation	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Dépréciation des créances d'exploitation	-
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II	436 254
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)	- 59 204
► PRODUITS FINANCIERS	
Dividendes des participations non contrôlées	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-
Autres produits financiers	-
Reprises de provisions sur charges financières	-
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I	-
► CHARGES FINANCIÈRES	
Charges d'intérêts des emprunts	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-
Autres charges financières	-
Dépréciations	-
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II	-
RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)	-
► PRODUITS EXCEPTIONNELS	
Produits exceptionnels	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I	-
► CHARGES EXCEPTIONNELLES	
Charges exceptionnelles	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	- 59 204





ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020. Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, à compter du 1er janvier 2017, en application du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

■ FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE

La société a été créée le 3 janvier 2020, cet exercice est le premier et a une durée de 12 mois.

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

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

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

La SCPI Interpierre Europe Centrale n'a pas acquis d'immeuble au 31/12/2020.

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 programme pluriannuels d'entretien.

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

Aucune provision n'a été comptabilisée au 31/12/2020, la SCPI INTERPIERRE EUROPE CENTRALE ne détenant pas d'actifs.

3. Immobilisations financières contrôlées

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

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

Au 31 décembre 2020, la SCPI INTERPIERRE EUROPE CENTRALE ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

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

Au 31 décembre 2020, la SCPI INTERPIERRE EUROPE CENTRALE ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

5. Autres créances

Le solde de 91 K€ est constitué :

- de la TVA déductible générée sur les frais, dont les commissions de souscriptions pour 83 K€,
- des souscriptions à l'encaissement pour 8 K€.

La SCPI INTERPIERRE EUROPE CENTRALE n'a pas acquis d'immeuble au 31/12/2020, mais des honoraires techniques pour l'acquisition de l'immeuble de MAN, se situant en Pologne, ont été versés pour 9,7K€ et sont à ce titre comptabilisés en charges constatées d'avance, en attente d'être imputés sur le prix de revient de l'actif, lors du dénouement de l'opération.

En €	31/12/2020
Intérêts ou dividendes à recevoir	-
Etat et autres collectivités	83 348
Syndics	-
Autres débiteurs	8 000
Sous-Total	91 348

En €	31/12/2020
Charges constatées d'avance	9 689
TOTAL	101 037

6. Autres disponibilités

Le solde correspond aux avoirs sur les comptes bancaires pour 4 153 K€.

7. Dettes financières

À la clôture de l'exercice 2020, aucun emprunt n'a été souscrit par la SCPI.

8. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés se composent principalement :

- De la commission de souscription de PAREF GESTION du mois de décembre 2020 pour 78 K€,
- Des honoraires de commissaires aux comptes pour 11 K€,
- Des honoraires du dépositaire pour 7 K€,
- Des dettes fournisseurs pour 10 K€.

AUTRES DETTES

En €	31/12/2020
Locataires créditeurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	121 383
Etats et autres collectivités	
Autres créditeurs	
Associés	
	121 383
Produits constatés d'avance	-
TOTAL DES AUTRES DETTES	121 383

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrit

Il s'agit des souscriptions reçues en fin d'année et financées par des crédits bancaires non débloqués au 31 décembre 2020.

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (200 €) et la prime d'émission (50 €), cette dernière est la différence entre le prix de souscription de 250 € et la valeur nominale de la part sociale.

Sur l'exercice 2020, 18 882 parts ont été souscrites, 0 parts sont sorties dont 0 parts de retraits et 0 parts de repentir.

2. Capital et prime d'émission en cours

Il s'agit des souscriptions reçues en fin d'année et financées par des crédits bancaires non débloqués au 31 décembre 2020.

Concernant le 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 2020 ont été prélevé 377 K€ de commissions de souscription.

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

Néant.

■ 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

Le résultat de l'activité immobilière est à néant. Il n'y a pas de revenus locatifs à la clôture de l'exercice, aucun actif n'ayant été acquis sur l'exercice 2020.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. 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 377 K€ se décomposent en commissions de souscriptions.

2. Commission de la société de gestion (Article 21 des statuts)

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2020 les commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 0 € (11 % des loyers nets encaissés et des produits financiers nets encaissés)
- Commission de souscription : 377 K€ (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier 75 €)
- Commission sur arbitrage : 0 € (0,5 % du prix de vente ajouté de 3 % de la différence entre le prix de vente et les valeurs comptables après impôt),
- Commission de pilotage des travaux : 0 € (1 % des travaux supérieurs à 10 K€)

4. Report à nouveau

Il n'existe pas de report à nouveau au 31 décembre 2019, la société ayant été créée le 3 janvier 2020.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2020 est déficitaire à hauteur de 59 204 €. Aucune distribution n'a été effectuée sur l'exercice 2020.

3. Charges d'exploitation de la société

Les charges d'exploitation sont principalement les honoraires de commissaire aux comptes pour 9 K€, du dépositaire pour 6 K€.

4. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend principalement :

- les services bancaires et de caution bancaire pour 19 K€
- les frais de publicités pour 11 k€

RÉSULTAT FINANCIER

Néant.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant.

INFORMATIONS AU TITRES DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations réalisées avec les parties liées que celles faites avec PAREF GESTION détaillées en note III.2.


TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES
■ RÉSULTAT PAR PART *

	2020	
	€	%
► REVENUS (1)		
Recettes locatives brutes	-	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits financiers	-	-
Produits divers (2)	20,00	100 %
TOTAL REVENUS	20,00	100 %
► CHARGES (1)		
Commission de gestion	20,00	100 %
Autres frais de gestion (3)	3,14	16 %
Charges locatives et entretien du patrimoine	-	0 %
Charges financières	-	0 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	23,13	116 %
► Amortissement net		
- patrimoine	-	-
- autres	-	-
► Provisions nettes		
- pour travaux	-	-
- autres	-	-
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-	0
TOTAL CHARGES	23,13	116 %
RÉSULTAT	- 3,14	-16 %
Variation report à nouveau	- 3,14	
Variation autres réserves	-	
Revenus distribués		
Nombre de parts moyen pour l'exercice		18 882

* 5 derniers exercices

Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes.

(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 €	03/01/2020	Variation	31/12/2020
Variation de capital, y compris prime d'émission		4 568 500	4 568 500
Cessions d'immeubles		-	-
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)		-	-
Bénéfice hors plus-values de cession		- 59 204	- 59 204
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves		-	-
Variation des dettes à long terme		-	-
Variation des dettes à court terme		121 383	121 383
Dotations nettes aux provisions		-	-
TOTAL DES RESSOURCES	-	4 630 679	4 630 679
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions		-	-
Commission de souscription		377 050	377 050
Frais d'acquisition		-	-
Variation des valeurs réalisables		101 037	101 037
Fonds de remboursement		-	-
Dividendes		-	-
TOTAL DES EMPLOIS	-	478 087	478 087
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	-	4 152 592	4 152 592
Passif exigible		121 383	121 383
Variation des valeurs réalisables		101 037	101 037
Solde du dividende		-	-
Cessions en cours		-	-
Acquisitions en cours		-	-
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	-	4 132 246	4 132 246

(*) y compris sortie de composant du patrimoine affectant la perte ou le gain en capital

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL (1)

Année	Capital nominal au 31/12	Montant de capitaux apportés à la SCPI par les associés au cours de l'année (2)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T de société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12 (3)
	€	€			€	€
2020	3 776 400	3 922 500 *	18 882	130	377	250

* Hors parts des associés fondateurs pour un montant de 798 K€

(1) Si la société n'a pas augmenté son capital au cours des 5 dernières années, indiquer seulement, date de création, montant du capital actuel et date à laquelle il a été atteint, nominal de la part.

(2) A diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable

(3) Prix payé par le souscripteur

■ 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 1er janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T)
2020	-	-	-	-	-



RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le présent règlement intérieur (le « Règlement »), élaboré par la Société de Gestion de la SCPI INTERPIERRE EUROPE CENTRALE, société civile de placement immobilier à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 880 615 463, dont le siège social est sis 153 boulevard Haussmann, 75008 PARIS, a été approuvé par le Conseil de Surveillance du 11 décembre 2020.

Le Règlement a pour objet de présenter et décrire les principales règles et modalités de fonctionnement propres au Conseil de Surveillance de la SCPI INTERPIERRE EUROPE CENTRALE (la « SCPI ») notamment dans les domaines suivants :

- Composition et désignation des membres
- Fonctionnement
- Pouvoir
- Déontologie et responsabilité
- Rémunération

Il a pour objectif :

- d'assister les membres du Conseil de Surveillance dans l'exécution de leur mandat sans pour autant avoir la prétention d'être exhaustif ni de contenir l'ensemble de la réglementation ;
- de rappeler aux membres du Conseil de Surveillance leurs différents droits et devoirs,
- de compléter les règles légales, réglementaires et statutaires, afin de préciser les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance.

Le Règlement s'impose à tous les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI.

Tout membre du Conseil de Surveillance est réputé, dès son entrée en fonction, adhérer au Règlement et devra respecter l'ensemble de ses dispositions. Conformément aux statuts, le Règlement définit les missions et le fonctionnement du Conseil de Surveillance, sa composition, les modalités de nomination des nouveaux membres et du président ou de leur renouvellement, ainsi que le nombre maximum de leurs mandats dans les conseils de surveillance de SCPI (en ce inclus les SCPI qui ne seraient pas gérées par la Société de Gestion).

Le Règlement mentionne également les incompatibilités et les conflits d'intérêt entre certaines activités de prestations de services ou de relations d'affaires et le rôle des membres du Conseil de Surveillance. Le Règlement traite de la participation au Conseil de Surveillance, du droit de communication et des demandes d'informations, des modalités de consultation des documents relatifs à la gestion de la SCPI et de l'établissement des procès-verbaux.

En cas de contradiction entre le Règlement et les statuts de la SCPI, les stipulations des statuts de la SCPI prévaudront sur celles du Règlement.

■ I. COMPOSITION ET DÉSIGNATION DES MEMBRES

Le Conseil de Surveillance se compose, conformément aux statuts, de 7 à 12 membres maximum nommés parmi les associés de la SCPI.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et qui se tient dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du ou des membres du Conseil concernés).

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion sollicitera les candidatures des Associés avant l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Les candidatures recueillies par la Société de Gestion seront soumises au vote des Associés dans le cadre d'une résolution unique. Seuls seront pris en compte pour la désignation des membres du Conseil de Surveillance les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance, à l'exclusion de tout autre. Aux termes de la réglementation, toute procuration ne permet pas de participer au vote de la résolution portant sur la nomination de membres du Conseil. La convocation à l'Assemblée Générale procédant notamment à la nomination des membres du Conseil de Surveillance comprend une annexe récapitulant le nom des membres sortants souhaitant le renouvellement de leur mandat et les candidatures reçues par la Société de Gestion de la part des nouveaux candidats. Sont précisés pour chacun d'entre eux : leurs nom, prénom, âge, références professionnelles et nombre de parts dans le capital de la SCPI, ainsi que le nombre et la liste des mandats de membre de Conseil de Surveillance qu'ils occupent dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine. Le candidat joint au dossier de candidature une attestation sur l'honneur quant à l'exhaustivité et à la véracité des informations transmises.

En cours de mandat, par suite de vacance, décès ou démission, le Conseil de Surveillance peut procéder à des nominations à titre provisoire par cooptation. Les cooptations doivent être ratifiées par la plus proche Assemblée Générale Ordinaire à venir. La durée du mandat d'un membre coopté est limitée à celle restant à courir du mandat du membre qu'il remplace.

Une personne morale associée de la SCPI peut devenir membre du Conseil de Surveillance et, dans ce cas, désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations. Ce représentant encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil en son nom propre, et ce sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à l'occasion de toute Assemblée Générale Ordinaire des Associés de la SCPI.

■ II. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

A. LES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

1) Condition d'éligibilité

Les membres du Conseil de Surveillance doivent être porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans, à l'exception des candidats au premier renouvellement, posséder au minimum 20 (vingt) parts et ne pas être âgés de plus de 75 (soixante-quinze) ans au jour de leur élection ou de leur renouvellement. S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la limite d'âge s'applique au représentant de ladite personne morale au sein du Conseil.

2) Cumul de mandats de membres du Conseil de Surveillance dans des SCPI

Un Associé ne peut cumuler simultanément plus de 5 mandats de membre de Conseils de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère). S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la condition tenant au cumul des mandats s'applique au représentant de ladite personne morale au sein du Conseil.

3) Mandats successifs des membres du Conseil de Surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance sont toujours rééligibles.

B. PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

1) Election du Président

Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres un Président. Il est rééligible. Le Conseil de Surveillance peut le révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

2) Compétences du Président

Le Président du Conseil de Surveillance est compétent pour :

- diriger les débats lors des séances du Conseil de Surveillance avec la Société de Gestion,
- s'exprimer au nom du Conseil de Surveillance dans le rapport annuel,
- signer les procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance, et
- transmettre à la Société de Gestion les demandes de documents ou d'informations souhaités par le Conseil de Surveillance.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

C. LES RÉUNIONS DU CONSEILS DE SURVEILLANCE

1) Fréquence des réunions du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la SCPI l'exige.

Des réunions peuvent être organisées sur des points d'ordre du jour ponctuels, soit à l'initiative de la Société de Gestion, soit à l'initiative du Conseil de Surveillance.

2) Modalités de convocation des réunions du Conseil de Surveillance et ordre du jour

(i) Modalités de convocation

Le calendrier provisoire des réunions de l'année N+1 est fixé par le Conseil de surveillance sur proposition de la Société de Gestion lors de la dernière réunion du conseil de l'année N.

La réglementation ne précise pas les règles de forme et de délai relatives à l'envoi des convocations au Conseil. Dans ces conditions, la convocation, à laquelle est joint un dossier, est adressée par courrier électronique au moins cinq (5) jours calendaires avant la tenue du Conseil.

Les modalités de convocation du Conseil de Surveillance mises en place au sein de la SCPI sont les suivantes :

Le Conseil de Surveillance est convoqué par la Société de Gestion au moins cinq (5) jours calendaires avant la réunion du Conseil de Surveillance. Les membres du Conseil de Surveillance reçoivent, par voie électronique, avec la convocation, l'ordre du jour de la séance du Conseil de Surveillance ainsi qu'un dossier de présentation. En particulier, sera joint un document de synthèse de l'activité et des résultats de la SCPI pour la période considérée.

(ii) Ordre du jour

- En cas de convocation par la Société de Gestion: L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion, il comporte toujours un point sur les questions diverses.
- En cas de convocation par le Président ou les membres du Conseil de Surveillance L'ordre du jour des réunions est établi par le Président ou les membres du Conseil de Surveillance à l'initiative desquels le Conseil a été convoqué, il comporte toujours un point sur les questions diverses.

Le projet d'ordre du jour sera communiqué à la Société de Gestion au plus tard quinze (15) jours calendaires avant la réunion dudit Conseil de Surveillance. A défaut de remarques de la part de la Société de Gestion dans un délai de sept (7) jours calendaires à compter de la réception du projet d'ordre du jour, le projet d'ordre du jour sera maintenu en l'état.

3) Tenue des réunions du Conseil de Surveillance

Une réunion de Conseil de Surveillance ne peut valablement se tenir que si la moitié des membres au moins est présente ou représentée. Un mandat peut être donné par un membre du Conseil de Surveillance à un autre membre du Conseil au moyen du pouvoir type qui sera annexé à la convocation ; chaque membre peut détenir deux mandats au maximum et chaque mandat ne peut servir que pour une seule et même séance.

Chaque séance est présidée et animée par le Président du Conseil de Surveillance qui dirige les débats, en son absence par un membre désigné par le Conseil.

Les décisions du Conseil sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas de partage des voix, la voix du Président de séance est prépondérante.

4) Lieu des réunions du Conseil de Surveillance

Les réunions du Conseil de Surveillance se tiennent au siège social de la SCPI.

Dans l'hypothèse où pour des raisons de disponibilité, la Société de Gestion ne peut pas accueillir le Conseil de Surveillance au siège social de la SCPI, les réunions du Conseil de Surveillance pourront se tenir en tout autre lieu en France indiqué dans la convocation.

5) Secrétaire de séance

Le secrétariat de séance est assuré par la Société de Gestion.

Le secrétaire de séance aura en charge la rédaction du procès-verbal de chaque réunion du Conseil de Surveillance soumis à l'approbation du Conseil de Surveillance lors de la réunion du Conseil de Surveillance suivante.

Le secrétaire de séance adressera au Conseil de Surveillance le projet de procès-verbal avec la convocation au Conseil de Surveillance suivant.

6) Registre de présence et procès-verbaux

Lors de chaque séance, il est tenu un registre des présences qui doit être signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance du Conseil, auquel sont annexées les procurations.

Après chaque réunion, il est établi un procès-verbal justifiant du quorum et relatant les points abordés au cours de la séance en complément des informations données par le document de synthèse élaboré par la Société de Gestion. Ce procès-verbal est établi par le secrétaire de séance.

Les procès-verbaux sont approuvés par le Conseil de Surveillance lors de la séance suivante. Les procès-verbaux sont alors signés par le Président de séance et le secrétaire de séance et sont retranscrits, après corrections éventuelles, sur un registre légal coté et paraphé tenu au siège social de la SCPI.

Le registre légal est tenu à la disposition des membres du Conseil de Surveillance, ces derniers pouvant prendre copie des procès-verbaux.

■ III. POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance exerce ses prérogatives à partir de décisions collégiales prises aux conditions de quorum et majorité rappelées ci-dessus.

Toute initiative des membres du Conseil de Surveillance doit être concertée et entérinée collectivement.

Le Conseil de Surveillance représentant la collectivité des associés de la SCPI est plus particulièrement chargé :

- d'assister la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, aux dispositions réglementaires et statutaires applicables ;
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale, un rapport sur l'exécution de sa mission.

À cette fin, conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, il peut à toute époque de l'année, effectuer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et, à cette fin, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI. Dans ce cadre, les membres du Conseil de Surveillance devront adresser au Président du Conseil de Surveillance leurs demandes de documents ou d'informations. Les membres du Conseil de Surveillance se concerteront afin de déterminer collectivement les documents et informations dont ils souhaitent obtenir communication. A l'issue de la concertation des membres du Conseil de Surveillance, le Président du Conseil de Surveillance adressera à la Société de Gestion la liste des documents et informations dont le Conseil de Surveillance souhaite obtenir communication. Les demandes du Conseil de Surveillance devront être raisonnables, ne pas contrevenir à une quelconque réglementation applicable à la SCPI et/ou à la Société de Gestion et ne pas perturber le fonctionnement de la Société de Gestion afin de ne pas nuire aux intérêts de la SCPI. L'ensemble des documents et informations demandés par le Conseil de Surveillance devront lui être transmis par la Société de Gestion dans des délais raisonnables.

- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI, et
- de donner son avis sur les questions qui lui seraient posées par les associés par écrit ou en assemblée générale.

Conformément à l'article 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans l'exercice de sa mission, le Conseil doit s'abstenir de tout acte de gestion. Il doit également veiller à (i) ne pas s'immiscer dans les prérogatives de la Société de Gestion et à (ii) ce que ses investigations ne conduisent pas à perturber la gestion de la SCPI. Les demandes du Conseil de Surveillance doivent être formulées dans l'intérêt exclusif de la SCPI.

Dans le cadre de la préparation des Assemblées Générales, le Conseil de Surveillance dispose de prérogatives précises :

- il consulte le projet de rapport de la Société de Gestion,
- il donne un avis sur les projets de résolutions, et
- il présente un rapport à l'Assemblée Générale sur la gestion de la SCPI et sur les éventuelles conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Lors de l'Assemblée générale de la SCPI, le Conseil de Surveillance est représenté par son Président, en son absence par un membre désigné par le Conseil de Surveillance.

■ IV. DÉONTOLOGIE

A. OBLIGATIONS GÉNÉRALES

Avant d'accepter ses fonctions, chacun des membres du Conseil de Surveillance doit s'assurer qu'il a pris connaissance des obligations générales et particulières à sa charge. Il doit notamment prendre connaissance des dispositions législatives et réglementaires en vigueur liées à sa fonction, des statuts de la SCPI et du présent Règlement qui s'imposent à lui dans toutes leurs dispositions et notamment des règles relatives :

- à la définition des pouvoirs du Conseil de Surveillance,
- au cumul des mandats,
- aux conflits d'intérêts, et
- à la détention et à l'utilisation d'informations privilégiées ou confidentielles.

B. CONFIDENTIALITÉ

Chaque membre du Conseil de Surveillance, de même que toute personne appelée à assister à tout ou partie des réunions du Conseil de Surveillance est tenu à une obligation de confidentialité à l'égard des informations qui lui sont communiquées dans ce cadre ou débattues lors des délibérations du Conseil de Surveillance.

Chacune de ces personnes s'engage à préserver la confidentialité des informations communiquées ainsi que des débats eux-mêmes.

C. DÉTENTION D'INFORMATIONS PRIVILÉGIÉES

Tout membre du Conseil de Surveillance est amené, dans le cadre de l'exercice de ses fonctions, à disposer régulièrement d'informations privilégiées dont les caractéristiques sont notamment :

- d'être précises,
- d'être non publiques,
- de concerner la SCPI, son activité, ses résultats ou sa situation financière ou les parts qu'elle émet,
- d'être susceptibles d'avoir une influence significative sur le marché primaire ou secondaire des parts dans l'hypothèse où elles seraient rendues publiques.

Dès lors qu'il détient des informations privilégiées (exemples non limitatifs : changement du prix de la part, modification du délai de jouissance...), un membre du Conseil de Surveillance doit s'abstenir notamment :

- d'utiliser cette information, en cédant, ou tentant d'acquérir ou de céder, pour son propre compte ou pour le compte d'autrui, soit directement soit indirectement, les parts de la SCPI auxquelles se rapporte cette information,
- de recommander à une autre personne d'acquérir ou céder ou de faire acquérir ou céder par une autre personne, sur la base d'une information privilégiée, les parts sociales auxquelles se rapporte cette information, et
- de communiquer à toute personne tierce le nom des vendeurs, le nom des acquéreurs, le nom des locataires, le prix d'achat, le prix de vente, les conditions locatives.

Dans l'hypothèse où, un ou des membres du Conseil de Surveillance ne respecterait pas les obligations d'abstention susvisées, la Société de Gestion pourra suspendre toute

opération sur le marché primaire ou secondaire, toute acquisition, toute vente, toute négociation locative.

Les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI exerçant des fonctions au sein d'autres conseils de surveillance qu'ils n'auraient pas déclarés lors de leur élection, doivent en informer la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance dès sa nomination au sein d'un Conseil de Surveillance d'une autre SCPI.

D. OBLIGATION DE DILIGENCE

Tout membre du Conseil de Surveillance doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent s'efforcer de participer aux travaux de cette instance.

Chaque membre du Conseil de Surveillance s'engage à être assidu afin de permettre le fonctionnement effectif du Conseil de Surveillance. A cet effet, ils devront assister aux réunions du Conseil de Surveillance ; L'absence à l'une des réunions du Conseil, en ce compris les membres ayant donné procuration, est considérée comme une absence pour les besoins de ce qui suit.

Dans ce cadre, en cas d'absences répétées, ou non excusées, d'un membre du Conseil de Surveillance, le Conseil pourra proposer dans son rapport à l'assemblée générale lors de l'arrivée à échéance du mandat de la personne concernée, de ne pas se prononcer en faveur de sa réélection.

Au terme de trois absences en Conseil de Surveillance sur une période de 12 mois le Conseil de Surveillance, sur proposition de la Société de Gestion, pourra, à la majorité de ses membres, envisager une résolution de révocation pour l'Assemblée Générale la plus proche. La révocation par l'Assemblée Générale d'un membre du Conseil de Surveillance entraînera son inéligibilité pour une durée de deux mandats.

E. OBLIGATION DE LOYAUTÉ ET CONFLITS D'INTÉRÊTS

Chaque membre du Conseil de Surveillance exerce ses fonctions avec indépendance et loyauté.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent agir en permanence dans l'intérêt exclusif de la collectivité des porteurs de parts de la SCPI.

Dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions, les membres du Conseil de Surveillance s'engagent à fournir des informations exactes, précises et sincères, et ce notamment lors de l'établissement du rapport du Conseil de Surveillance portant sur les résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire proposées par la Société de Gestion sur l'exercice social écoulé.

Chaque membre du Conseil de Surveillance s'efforce d'éviter tout conflit pouvant exister entre ses intérêts moraux et matériels et ceux de la SCPI. Il est tenu d'informer formellement le Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion dans les plus brefs délais de tout conflit d'intérêt, même potentiel, dans lequel il pourrait être, directement ou indirectement, impliqué. Dans les cas où il ne peut éviter de se trouver en conflit d'intérêts, il doit s'abstenir de participer aux débats ainsi qu'à toute décision sur les matières concernées.

■ V. RESPONSABILITÉ - RÉVOCACTION

1) Responsabilité

Les membres du Conseil ne répondent envers la SCPI et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat.

2) Révocation

En cas de manquement d'un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance à ses obligations au titre du IV ci-dessus, la Société de Gestion en informera l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance et après avis du Conseil de Surveillance statuant à la majorité, demandera à l'Assemblée Générale de la SCPI la révocation immédiate du mandat du ou des membres concernés.

■ VI. RELATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les membres du Conseil de Surveillance s'adressent au responsable de la vie sociale de la SCPI pour tout problème lié à leur fonction, son rôle étant d'assurer le parfait fonctionnement des relations. Cette mission est confiée à ce jour au Service Juridique.

■ VII. DÉFRAIEMENTS

Conformément aux statuts de la SCPI, dans le cadre de la participation des membres aux réunions du Conseil de Surveillance, le montant maximum des frais réels remboursés par la SCPI par déplacement est fixé en Assemblée Générale Ordinaire.

Les frais et dépenses liées à ces déplacements engagés par les membres du Conseil de Surveillance ne seront pris en compte que sur production des justificatifs originaux.

Les demandes de remboursement de frais accompagnées des justificatifs sont établies par les membres du Conseil de Surveillance intéressés à l'issue de chaque réunion du Conseil de Surveillance et adressées à la Société de Gestion qui y apposera, sous réserve du respect des principes exposés ci-dessus en termes de frais pris en charge et du montant maximum alloué au remboursement des frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, son « Bon à Payer » et sa signature avant de procéder à son règlement dans un délai de trente (30) jours conformément au formulaire figurant en Annexe 1 du présent Règlement.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant des réunions de Conseils de surveillance le même jour avec la Société de Gestion et/ou d'autres sociétés de gestion devront en informer de bonne foi la Société de Gestion pour un partage équitable des frais.

Les membres présents aux réunions du Conseil de Surveillance ne perçoivent aucune rémunération à ce titre et n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction.

■ VIII. MODIFICATION DU RÈGLEMENT

L'adoption du présent Règlement par le Conseil de Surveillance sera ratifiée par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire des Associés de la SCPI. Toute modification du Règlement sera soumise au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire, étant toutefois précisé que les dispositions du Règlement qui reprennent certaines dispositions statutaires pourront être modifiées sans vote de l'Assemblée Générale Ordinaire dès lors que les dispositions correspondantes des statuts auront été préalablement modifiées par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés de la SCPI.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Les membres du Conseil de Surveillance sont heureux de vous présenter le premier rapport de la nouvelle SCPI Interpierre Europe Centrale créée en cette année 2020.

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance a été régulièrement informé par la société de gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier en cours d'acquisition de votre SCPI Interpierre Europe Centrale.

1. Interpierre Europe Centrale a émis 18 882 parts nouvelles en 2020, dont aucune pour compenser des demandes de retrait. La liquidité du marché des parts est totalement assurée.
2. Au cours de l'exercice 2020, aucune acquisition n'a été réalisée par PAREF Gestion pour le compte de la SCPI mais plusieurs projets d'acquisitions ont été identifiés pour une concrétisation en 2021.
3. L'expertise du patrimoine immobilier n'a pas été nécessaire au 31 décembre 2020.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à - 3,14 euros par part. Votre société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de reporter le déficit au titre de l'année 2020 en report à nouveau.
5. Le montant des honoraires versés à la société de gestion PAREF Gestion pour la gestion des biens sociaux a été vérifié et est conforme à celle indiquée dans les statuts.
6. Votre conseil de surveillance a été informé d'aucune convention visée à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement.
7. Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Votre Conseil de Surveillance vous invite à approuver les projets de résolutions proposés.

Paris, le 15 avril 2021

Antoine CASTRO
Président du Conseil de surveillance



RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

■ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

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 INTERPIERRE EUROPE CENTRALE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 3 janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7

du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont 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.

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 commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle

■ RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

Aux Associés,

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

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

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

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés de la convention suivante qui a été autorisée au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Paref Gestion.

Conformément à l'article 21 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

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 11 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2020.

2) Commission sur retrait, cession et mutation des parts

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. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2020.

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 2020, la commission de souscription s'élève à 377 050 € euros HT.

4) Commission sur arbitrages les actifs immobiliers

La société de gestion perçoit une commission sur arbitrage des actifs immobiliers égale à la somme de 0,5 % hors taxes du prix de vente, et de 3 % hors taxes de la différence, quand elle est positive, entre le prix de vente et la valeur comptable après impôt. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2020.

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 10 K€ (HT) et suivis directement par la société de gestion. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2020.

Fait à Neuilly-sur-Seine
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle



TEXTE DES RÉSOLUTIONS

■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020 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 les conventions qui y sont mentionnées.

TROISIÈME RÉSOLUTION

QUITUS à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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

Résultat au 31/12/2020	- 59 204 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	0 €
Résultat distribuable au 31/12/2020	0 €
Distribution 2020	0 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	- 59 204 €

En conséquence, le résultat pour une part est de - 3,14 euros, il n'y a pas de résultat distribuable au 31/12/2020.

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 2020 à :

La valeur comptable	4 132 246 € soit 219 € par part
---------------------	---------------------------------

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2020 à :

La valeur de réalisation	4 132 246 € soit 219 € par part
La valeur de reconstitution	4 591 384 € soit 243 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Ratification de l'adoption du règlement intérieur du Conseil de surveillance

Il est rappelé à l'Assemblée Générale que le 11 décembre 2020, le Conseil de surveillance de la SCPI a adopté son Règlement Intérieur.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du Règlement Intérieur intégré dans le rapport annuel de la SCPI, ratifie l'adoption dudit Règlement Intérieur.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Ratification de la désignation du dépositaire

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 23 des statuts, ratifie la désignation par la société de gestion de SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES en qualité de dépositaire pour une durée indéterminée.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Fixation du plafond de remboursement des frais exposés par les membres du Conseil de surveillance pour se rendre aux réunions

Il est rappelé à l'Assemblée Générale qu'en application de l'article 22.5 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.

À 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 500 euros par réunion et par membre, jusqu'à toute nouvelle décision de l'assemblée générale ordinaire.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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



INTERPIERRE EUROPE CENTRALE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
877 491 415 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Visa AMF SCPI n°19-31 en date du 13 décembre 2019

SCPI gérée par PAREF Gestion



PAREF
GESTION

PAREF Gestion

Société de Gestion de Portefeuille

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86 • www.paref-gestion.com

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 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