

# Bulletin trimestriel d'information T2 2023

## 5,40 %

Taux de distribution\* 2022

N° 126 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2023  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2023  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Bureaux

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Au deuxième trimestre 2023, votre SCPI Interpierre France a continué d'afficher une activité locative et d'investissement soutenue, et ce, malgré un contexte économique toujours marqué par un certain nombre de risques, tels que le resserrement des conditions de financement, les tensions géopolitiques et les perturbations des chaînes d'approvisionnement.

Face à cet environnement complexe, l'économie française est restée résiliente : un taux de chômage faible (7,0 %), une exportation dynamique (5<sup>e</sup> exportateur mondial), les activités industrielles et de services toujours positivement orientées et une consommation qui reste stable. Selon les prévisions de la Banque de France, l'inflation devrait diminuer progressivement sur la seconde partie de 2023 et au-delà, pour revenir autour de 2 % d'ici à 2025.

Malgré ces bonnes nouvelles, la hausse des taux d'intérêts et les incertitudes encore fortes sur les évolutions des mois à venir provoquent un ralentissement net des marchés immobiliers, notamment sur le bureau. Les montants investis au premier semestre ont atteint 6,3 Mds€, en baisse de 48 % par rapport à la moyenne quinquennale du premier semestre. Les prix d'acquisitions connaissent également une correction à la baisse visant à améliorer la marge entre le taux de rendement des actifs et le taux sans risque.

Toutefois, une analyse plus fine montre que ce sont essentiellement les gros volumes et les bureaux situés en Île-de-France, à la Défense et en 2<sup>nd</sup>e couronne qui souffrent le plus. La granularité, la petite taille des actifs et leur répartition sur l'ensemble du territoire français permettent donc à votre SCPI de rester dans une bonne dynamique comme le montre également l'activité sur le trimestre.

Côté investissement, deux nouveaux actifs ont en effet intégré le portefeuille, en Île-de-France et en Rhône-Alpes, avec des locataires captifs sur le long terme.

Côté locatif, aucune libération de locaux par les locataires actuels n'a été enregistrée et quatre nouveaux baux ont été conclus, dont un bail important pour une surface logistique et d'activité de 6 200 m<sup>2</sup>, représentant un loyer annuel de 350 000 € pour une durée ferme de 9 ans.

Au total, votre SCPI Interpierre France a atteint un loyer annualisé de 18,3 M€ et une durée moyenne résiduelle de bail ferme de 3,8 ans au deuxième trimestre 2023, en hausse de 0,3 an par rapport au premier trimestre. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) quant à lui remonte pour s'établir à 92,8 %. Ces résultats sont encourageants et témoignent de la solidité intrinsèque de votre SCPI dans un environnement de marché chahuté.

À l'issue de ce deuxième trimestre, cette bonne performance de Interpierre France permet de verser un montant de dividende de 14,01 euros par part, soit une hausse de 0,99 euro par rapport au premier trimestre 2023.

Enfin, nous vous rappelons que l'Assemblée Générale Mixte a approuvé la restructuration du capital de Interpierre France avec la division du nominal des parts, faisant passer le prix d'une part de 1 050 euros à 210 euros au 1<sup>er</sup> octobre prochain afin de faciliter les premières souscriptions et réinvestissements programmés et contribuer à la croissance de la SCPI.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

\***Taux de distribution de la SCPI** : 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 le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n.

Le taux de distribution 2022 de la SCPI Interpierre France est de 5,40 % dont 5,40 % de distribution sur résultat courant, 0 % de distribution exceptionnelle et 0 % d'impôts prélevés à la source. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**INTERPIERRE FRANCE** : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 250.000.000 euros ■ N° RCS Paris 383 356 755 ■ Siège social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ■ Visa AMF SCPI N°05-34 en date du 7 octobre 2005 ■ SCPI gérée par PAREF Gestion.

**PAREF Gestion** : SA à conseil d'administration au capital de 1.658.400 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753 ■ Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008 ■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.



**PAREF**  
G E S T I O N

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 30/06/2023

 **3 492**  
associés

 **1 050 €**  
valeur de la part



**246,0 M€**  
Capitalisation sur prix de souscription



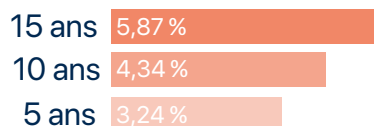
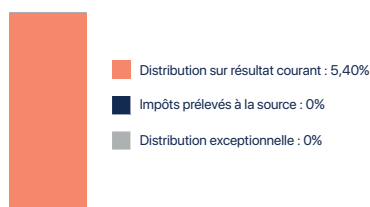
**14,01 €\***   
Acompte sur Dividende T2  
versé le 27/07/2023

\*constitué de 100% de distribution sur résultat courant

## PERFORMANCES

Taux de distribution & rentabilité

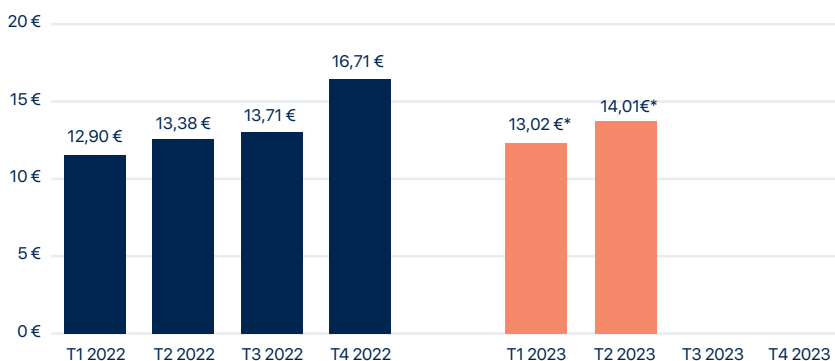
**TAUX DE DISTRIBUTION 2022 : 5,40 %**



Taux de rentabilité interne (TRI) au 31/12/2022

## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2022 & 2023

Acomptes sur dividende par part (net versé)



\*constitué de 100% de distribution sur résultat courant

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

## ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 234 271 parts en fin de trimestre, dont 4 804 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
T1 2023	227 265	5 258	355	0	232 168	3 405
T2 2023	232 168	4 331	2 228	0	234 271	3 492
T3 2023						
T4 2023						

**1 050 €**

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> NOVEMBRE 2011

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

**Une part (tous frais inclus) ..... 1 050 €**

- Valeur nominale ..... 500 €  
 - Prime d'émission ..... 550 €  
*dont 10% HT de commission de souscription  
 au titre des frais de recherche et d'investissement* ..... 105 €

**Valeur de retrait ..... 945 €**

**914,14 €**

Valeur de réalisation  
2022

**1 091,07 €**

Valeur de reconstitution  
2022

**884,54 €**

Valeur IFI 2022 préconisée  
résidents français

**884,54 €**

Valeur IFI 2022 préconisée non-  
résidents français

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

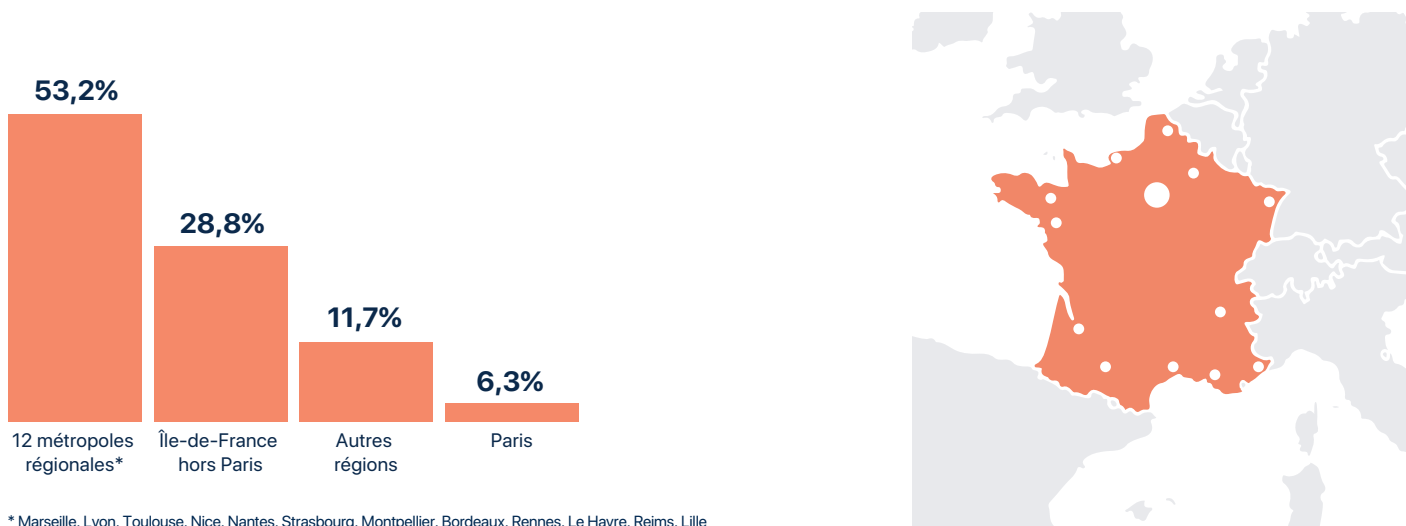
 au 30/06/2023

## Votre patrimoine en un coup d'œil



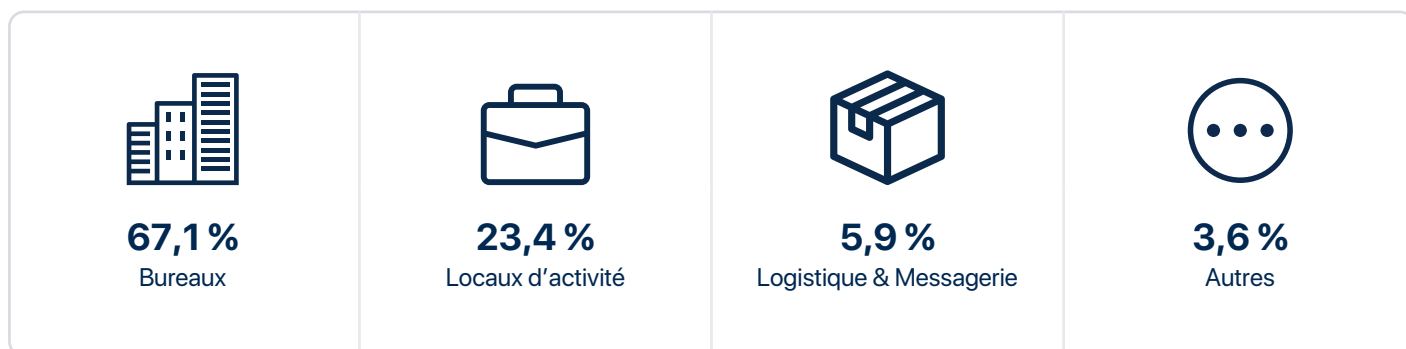
## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2022 et des prix d'acquisition des nouveaux actifs)



## Répartition sectorielle

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2022 et des prix d'acquisition des nouveaux actifs)



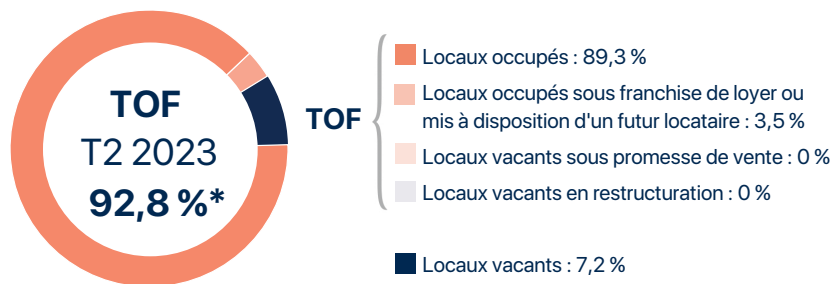
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
66,9 M€	271,6 M€	10,3 M€	281,9 M€	23,7%

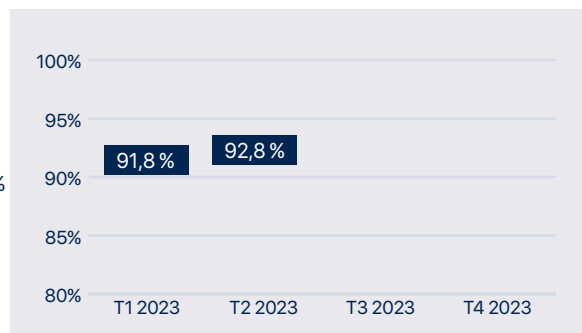
# L'ESSENTIEL DE LA GESTION

📅 au 30/06/2023

## Taux d'occupation financier (TOF)



## Évolution du TOF 2023



\* Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) entrée en vigueur en 2022.

## Activité locative du 2<sup>e</sup> trimestre



## Arbitrages du trimestre

Aucun arbitrage sur le patrimoine n'est intervenu au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2023.

## Acquisition du trimestre



**Localisation :** 646 Chemin de la Jaconne, Chasse-sur-Rhône (38)

**Typologie :** Locaux d'activité

**Date d'acquisition :** 15/05/2023

**Surface :** 6 210 m<sup>2</sup>

**Locataire :** FIVES INTRALOGISTICS

Acquisition d'un ensemble immobilier livré en 2020 à Chasse-sur-Rhône, au sein d'un emplacement privilégié sur le corridor logistique rhodanien. Cet ensemble immobilier, actuellement loué pour une durée ferme de 6,8 ans, présente une combinaison idéale entre espaces de bureaux et d'activités dans des espaces modulables. L'actif bénéficie également d'une réserve de constructibilité, offrant ainsi une opportunité de création de valeur et d'accompagnement de l'utilisateur dans ses projets.

## Livraison intervenue sur le trimestre



**Localisation :** 48 Boulevard de l'Yerres, Evry-Courcouronnes (91)

**Typologie :** Bureaux

**Date de livraison :** 29/06/2023

**Surface :** 2 560 m<sup>2</sup>

**Locataire :** CNFPT (Centre National de la Fonction Publique Territoriale)

Livraison d'un nouvel actif de bureaux, à la suite d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) signée le 13 décembre 2022.

L'actif, d'ores-et-déjà occupé par un établissement public de premier plan, dispose d'espaces modernes et fonctionnels. Il se distingue également par sa performance énergétique élevée et vise la certification NF HQE Bâtiment Durable très performant. Le bail d'une durée ferme de 9,5 ans témoigne de la confiance accordée à cet actif de qualité.



# VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Interpierre France s'est tenue, sur seconde convocation, le 11 juillet 2023 au siège de la société situé 153 boulevard Haussmann (Paris 8<sup>e</sup>).

L'ensemble des résolutions présentées (1 à 14), dont le texte intégral figure aux pages 64 et 65 du Rapport Annuel 2022, a été adopté, aucun quorum n'étant requis sur seconde convocation.

Par ailleurs, il est rappelé à l'ensemble des associés qu'aux termes de la résolution n°12, il a été décidé de réduire la valeur nominale de la part sociale dont le montant sera ramené de 500 euros à 100 euros et d'augmenter en parallèle 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 (1) part ancienne. Ce, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023. Enfin, il a été décidé, à compter de la date précitée, de diminuer la prime d'émission par part sociale dont le montant sera ramené de 550 euros à 110 euros.

À titre d'exemple, l'associé qui détenait une (1) part ancienne d'une valeur de 1 050 euros, détiendra à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023, 5 parts d'une valeur de 210 euros chacune.

Les statuts et la Note d'Information de la SCPI seront modifiés en conséquence.

## Label ISR : votre SCPI passe avec succès l'audit de suivi annuel

Labellisée ISR depuis le 7 juin 2022, votre SCPI Interpierre France intègre dans sa stratégie d'investissement et de gestion des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Elle poursuit ainsi comme objectif de maîtriser l'empreinte environnementale de ses actifs et d'optimiser la qualité de vie de leurs locataires.

Dans le cadre du suivi annuel, la SCPI Interpierre France a été auditée en mai 2023 par AFNOR Certification afin de déterminer si sa gestion a su rester conforme aux exigences fixées par le label.

Nous sommes fiers de vous informer que, suite aux résultats de l'audit, le label ISR de votre SCPI Interpierre France est maintenu en 2023.



## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

**Souscription :** Minimum CINQ (5) parts pour tout nouvel associé.  
Information du client : Avant toute souscription (en démembrement, au comptant, à crédit ou via un contrat d'assurance vie en unité de compte), le souscripteur doit se voir remettre et prendre connaissance des statuts, de la note d'information, du dernier rapport annuel, du document d'informations clés et du bulletin trimestriel d'information disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

**Prix :** Le prix de la part est reporté sur le présent bulletin trimestriel et sur le bulletin de souscription.

**Libération :** Les parts souscrites au comptant doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.

**Dossier de souscription :** Le bulletin de souscription doit parvenir à la société de gestion, dûment complété et signé, accompagné de la fiche de connaissance du client (KYC) également complétée et signée.

**Jouissance des parts :** La date de jouissance correspondant au droit de percevoir les dividendes potentiels (4 acomptes trimestriels par an) est fixée, pour votre SCPI, au premier jour du quatrième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

Tout investissement en parts de SCPI comporte des risques notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier et lié à l'endettement de la SCPI. La rentabilité n'est pas garantie. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum. L'ensemble des risques et des frais est décrit dans le Document d'Informations Clés et la Note d'Information de la SCPI dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion.

**Retrait :** Les demandes de retraits, formulées au prix de retrait en vigueur, doivent être adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont traitées à la fin de chaque mois par ordre chronologique d'arrivée. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

**Si les souscriptions excèdent les retraits,** la société rembourse et annule les parts. Le prix de retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription.

**Si les retraits excèdent les souscriptions,** la société de gestion pourra proposer à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, voté par l'assemblée générale du 14/05/2008 si les sommes disponibles sont suffisantes. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

**Cession - Mutation des parts :** Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS.

## ENDETTEMENT

La SCPI Interpierre France peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de deux fois les fonds propres, tel que fixé par l'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2013.

## LEXIQUE

**Capitalisation** : Elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

**Taux de Distribution de la SCPI** : 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 d'occupation financier (TOF)** : 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.

**Taux de rentabilité interne (TRI)** : 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.

**Valeur de réalisation** : La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. Elle est basée sur l'évaluation du patrimoine faite en fin d'année.

**Valeur de reconstitution** : La valeur de reconstitution de la société 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 d'émission.

## CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés :  
[gestionvie@paref.com](mailto:gestionvie@paref.com)

Nos équipes sont également joignables au :  
**01 86 90 41 10**



PAREF Gestion - Siège social :  
153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

