

# Bulletin trimestriel d'information T1 2024

N° 129 - Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2024  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Bureaux

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2023, nous confirmions le maintien du prix de part de votre SCPI, tandis que le taux de distribution 2023 (5,51 %) enregistrait sa quatrième année consécutive de hausse. Suite à la dernière campagne de valorisation de fin d'année et à l'actualisation des valeurs de reconstitution, le prix de souscription de 210 euros par part est de nouveau conforté.

Sur le plan économique, le premier trimestre 2024 a été marqué par un ralentissement de l'économie française, avec une croissance du PIB estimée, selon la Banque de France, à 0,8 % pour l'année en cours et une reprise attendue autour de 1,5 % en 2025. L'inflation, après avoir atteint une moyenne de 4,9 % en 2023, s'est modérée à 2,3 % en mars 2024. Cette tendance devrait favoriser le pouvoir d'achat des ménages et la consommation, tout en permettant à la Banque centrale européenne d'envisager une baisse des taux de financement. Le taux d'emprunt 10 ans de l'État français, anticipant ce scénario, se stabilise légèrement en dessous de 3 % depuis le début de l'année (2,80 % en mars).

Le marché immobilier d'entreprise a, quant à lui, débuté l'année 2024 avec prudence, enregistrant un volume d'investissement total de 2,8 Mds€ au premier trimestre, soit une baisse de -38 % par rapport au premier trimestre 2023 et de -41 % par rapport à la moyenne décennale de la même période. Ce recul s'explique par un nombre restreint de transactions et des taux d'acquisition plus élevés qu'au cours des trimestres précédents. Le taux prime pour les bureaux a atteint 4,25 %, en hausse de 1 100 points de base depuis le T1 2023, tandis que le taux pour la logistique s'est établi à 4,75 %, soit une augmentation de 500 points de base.

Néanmoins, la baisse de l'Obligation Assimilable du Trésor (OAT) et la hausse des taux primes permettent d'ajuster les primes de risque, notamment dans le secteur des bureaux où celle-ci s'élève désormais à 1,43 contre 0,35 au T1 2023. Cette évolution ouvre la voie à d'intéressantes opportunités d'investissement pour la SCPI en 2024,

avec des rendements immobiliers redevenus attractifs. La SCPI pourra ainsi se positionner sur des actifs porteurs de croissance et de performance globale.

Sur le plan locatif, nous maintenons une forte dynamique de gestion en compensant 4 départs par la signature de 4 nouveaux baux et d'un renouvellement, générant un loyer annuel de 250 K€ sur une durée ferme moyenne de 6,1 ans. Cette activité permet de préserver la durée ferme résiduelle des baux (WALB) de 3,8 ans, contre 3,9 ans au trimestre précédent.

Par ailleurs, le programme de remise en état et d'amélioration énergétique du bâtiment Pythagore à Mérignac, initié en 2023, s'est achevé avec succès, permettant la signature d'un bail portant sur l'intégralité des locaux. Vous trouverez un point d'information dédié à cet actif en page 4 de ce bulletin trimestriel.

Dans le cadre de sa politique d'arbitrage, la SCPI a signé deux promesses de vente portant sur un bien immobilier vacant et un bien présentant un risque locatif. Ces cessions, prévues sur la première moitié de l'année 2024, généreront de la trésorerie qui sera utilisée pour financer des travaux de valorisation des actifs stratégiques du portefeuille et de futures acquisitions.

Grâce à cette bonne performance, **la SCPI Interpierre France a pu verser un dividende de 2,88 euros par part au 1<sup>er</sup> trimestre**, en hausse de 11 % par rapport au dividende du premier trimestre 2023, pour une part valorisée à 210 euros.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : INSEE, Banque de France, BNP Paribas Real Estate.

INTERPIERRE FRANCE : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 375.000.000 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**  
GESTION

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/03/2024

Rappel : conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 11/07/2023, le prix de part de la SCPI Interpierre France a été divisé par 5 à compter du 01/10/2023 et en conséquence, le nombre de parts en circulation a été multiplié d'autant.

 **3 571**  
associés



**245,6 M€**  
Capitalisation sur prix de souscription



**2,88 €**  
Acompte sur Dividende T1  
versé le 30/04/2024

 **210 €**  
valeur de la part

## PERFORMANCES ET DISTRIBUTION

Taux de rentabilité interne au 31/12/2023

15 ans **5,40 %**  
10 ans **4,38 %**  
5 ans **3,28 %**

Taux de distribution 2023 : **5,51 %**



Distribution trimestrielle 2024 par part (net versé)



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier, liés à l'endettement, liés à la gestion discrétionnaire et de durabilité. 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 1 169 445 parts en fin de trimestre, dont 27 849 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
T1 2024	1 169 445	8 903	8 903	0	1 169 445	3 571
T2 2024						
T3 2024						
T4 2024						

**210 €**

### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2023

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

**Une part (tous frais inclus) ..... 210 €**

- Valeur nominale ..... 150 €  
- Prime d'émission ..... 60 €  
*dont 10% HT de commission de souscription  
au titre des frais de recherche et d'investissement* ..... 21 €

**Valeur de retrait ..... 189 €**

**165,52 €**

Valeur de réalisation  
au 31/12/2023\*

**182,05 €**

Valeur IFI 2023 préconisée  
résidents français

**200,37 €**

Valeur de reconstitution  
au 31/12/2023\*

**182,05 €**

Valeur IFI 2023 préconisée non-  
résidents français

\*Les valeurs 2023 de réalisation et de reconstitution sont affichées à titre indicatif, sous réserve d'approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

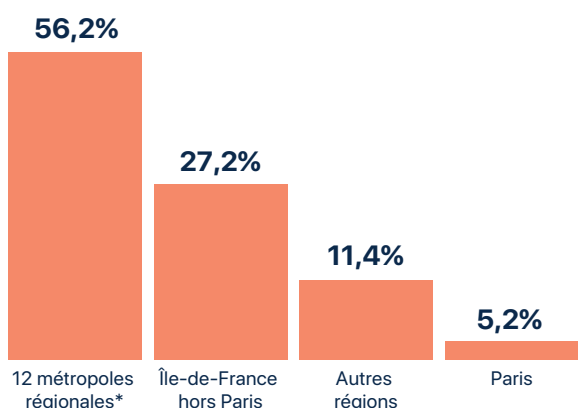
au 31/03/2024

Votre patrimoine en un coup d'œil

 <p><b>270,6 M€</b> Valeur du patrimoine</p>	 <p><b>45</b> immeubles</p>	 <p><b>159 006 m<sup>2</sup></b> gérés</p>	 <p><b>83</b> baux</p>	 <p><b>3,8 ans</b> durée résiduelle moyenne ferme des baux</p>	 <p><b>4,5 M€</b> loyers encaissés au 1<sup>er</sup> trimestre</p>
---	--	---	---	---	---

## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2023)







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



## Répartition sectorielle

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2023)

 <p><b>67,1%</b> Bureaux</p>	 <p><b>22,9%</b> Locaux d'activité</p>	 <p><b>6,4%</b> Logistique &amp; Messagerie</p>	 <p><b>3,6%</b> Autres</p>
---	---	---	---

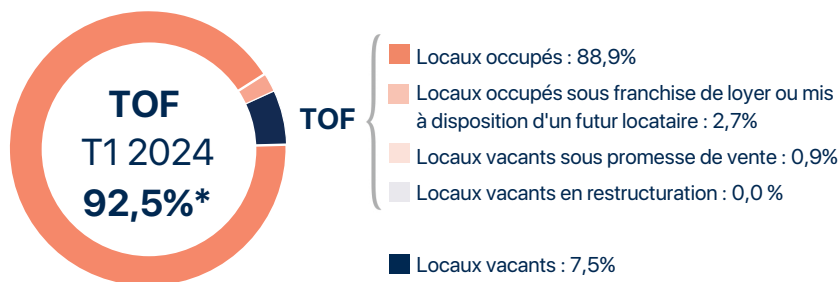
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
69,4 M€	270,6 M€	0,0 M€	270,6 M€	25,6%

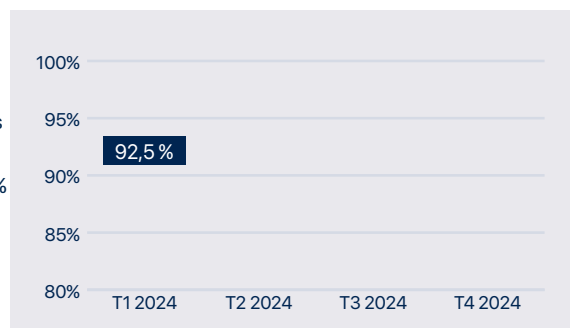
# L'ESSENTIEL DE LA GESTION

au 31/03/2024

## Taux d'occupation financier (TOF)



## Évolution du TOF 2024



\* 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 1<sup>er</sup> trimestre



## Acquisition et arbitrage du trimestre

Aucune acquisition ni aucun arbitrage ne sont intervenus au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

## Focus sur un actif du portefeuille : Mérignac



**Localisation :** 14 avenue Pythagore, Mérignac (33)  
**Typologie :** Bureaux  
**Surface :** 2 020 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** 30/05/2017

Lancé en 2023, le programme de remise en état et d'amélioration énergétique du bâtiment Pythagore à Mérignac a connu un franc succès. Au premier trimestre 2024, un bail portant sur l'intégralité des locaux a été signé pour une durée ferme de 9 ans. Cette opération générera un loyer annuel additionnel d'environ 280 000 € dès la levée des dernières conditions suspensives, contribuant ainsi à la performance de la SCPI.

Au-delà de sa dimension économique, ce projet s'inscrit pleinement dans la stratégie ISR de la SCPI. Le locataire, un établissement privé d'enseignement supérieur, bénéficiera d'un environnement moderne et performant, répondant ainsi à ses besoins en termes d'espace et de fonctionnalité.



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

Par ailleurs, la SCPI est classée **Article 8** au sens du Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Interpierre France se tiendra le **jeudi 27 juin 2024 à seize heures, au Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe - 14 rue Beaujon, 75008 Paris.**

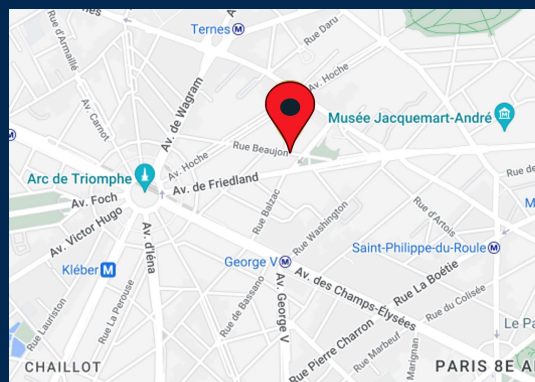
À cette occasion, vous serez invités à voter sur certaines évolutions statutaires qui seront intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion. Le détail des résolutions extraordinaires relatives auxdites évolutions est présenté dans le rapport annuel de votre SCPI qui vous sera transmis en amont de l'Assemblée Générale (Partie "Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire").

Enfin, nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation ou encore par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés.

### Participez à la vie de votre SCPI et votez lors de l'Assemblée Générale du 27 juin 2024

En tant qu'associé de la SCPI Interpierre France, vous êtes invité à assister à l'Assemblée Générale Annuelle de la société qui aura lieu le jeudi 27 juin prochain à 16h00. Vous pourrez ainsi rencontrer les gérants de votre SCPI mais également **exprimer votre voix vis-à-vis des résolutions qui seront soumises à votre approbation.** Pour rappel, vous disposez d'un nombre de voix proportionnel à votre part dans le capital social de la société.

Si vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée Générale, vous pourrez, au choix, voter par correspondance via le formulaire de vote joint à la convocation ou voter par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont à notre service Associés.



**Lieu :** Sofitel Arc de Triomphe, 14 rue Beaujon, 75008 Paris.

**Métro / RER :** George V (ligne 1), Ternes (ligne 2), Saint-Philippe-du-Roule (ligne 9), Charles de Gaulle - Etoile (RER A, lignes 1, 2, 6).

**Parking public :** Etoile Friedland (31 avenue de Friedland).

## 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 d'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du premier mois suivant la réception intégrale des fonds par la SCPI. Ce, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

**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.

## RISQUES

En souscrivant à des parts de la SCPI, un investisseur s'expose aux risques suivants :

- un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi ;
- un risque de liquidité lié à la difficulté de vendre ses parts en l'absence de souscription compensant les retraits ;
- un risque lié aux investissements dans des actifs immobiliers (risque de marché) et à l'évolution du marché de l'immobilier ;
- un risque lié à l'endettement et aux acquisitions payables à terme souscrits par la SCPI ;
- un risque lié à la gestion discrétionnaire résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants ;
- un risque de durabilité lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

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.

## 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 une évaluation du patrimoine faite, à minima, en fin d'année. En 2023, une évaluation a également eu lieu à mi-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

