

# Bulletin trimestriel d'information : T1 2022

N°121 - Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2022 et relatif à la  
période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2022  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : Bureaux

## L'essentiel

en date du 31/03/2022

222,7 M€

Capitalisation

3 090

Associés

1 050 €

Prix de souscription

945 €

Prix de retrait

224 M€

(hors paiements VEFA)

Valeur du patrimoine  
au 31/03/2022

90,2 %

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)\*

15 ans 5,95 %

10 ans 4,21 %

5 ans 3,21 %

Taux de rentabilité Interne  
(TRI) 31/12/2021\*

5,20 %

Taux de Distribution  
31/12/2021\*

Une acquisition significative  
et une performance maintenue,  
votre SCPI confirme  
ses ambitions !

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

# édito

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Le rebond économique de fin d'année lié à un optimisme retrouvé aura été de courte durée, la guerre en Ukraine rebattant les cartes d'un équilibre mondial de nouveau fragile. L'inflation, première conséquence d'une dépendance d'approvisionnement en denrées alimentaires et en énergie en provenance de la Russie et de l'Ukraine, annoncée passagère il y a quelques mois, semble s'installer en Europe à des niveaux structurellement élevés. Même si la France reste moins touchée que d'autres pays Européens, tous les indicateurs sont en berne ce trimestre : l'inflation atteint +4,5% au mois de mars, la consommation des ménages baisse de 0,5 point, tandis que la dette publique se maintient toujours au-delà de 110% du PIB.

De façon logique la croissance française 2022 a été revue à la baisse par l'INSEE à 3,4% dans le meilleur des cas (vs 4% initialement prévue), scénario qui pourrait de nouveau être dégradé en fonction de la durée du conflit et de la gestion de la pandémie. A l'inverse, et offrant malgré tout des perspectives plus positives, le taux de chômage, lui, continue sa trajectoire positive, encore stimulé par la reprise post Covid, les prévisions des analystes pour 2022 annonçant un taux en baisse à 7,4%. Enfin, les décisions de la Banque Centrale Européenne sont suivies de près : le maintien d'un taux directeur à -0,50% jusqu'en 2023 pour favoriser la croissance est toujours envisagé si la situation ne s'aggrave pas.

Sur le plan immobilier, le rebond confirmé des marchés locatifs et l'abondance de capitaux disponibles viennent soutenir le dynamisme du marché. Les montants investis en immobilier d'entreprise sont en légère hausse (+2% vs T1 2021) avec 5,3 milliards d'euros déployés, en ligne avec la moyenne décennale, avec des différences néanmoins marquées suivant les classes d'actifs. Les bureaux enregistrent un résultat décevant avec 32% de baisse au 1<sup>er</sup> trimestre. Cette baisse est particulièrement marquée sur le marché francilien avec seulement 2 milliards de transactions réalisées (vs 3 milliards eu T1 2021) dû à l'absence de transactions de tailles importantes. Les volumes investis en région sur le bureau, coeur de cible de Interpierre France, restent eux en ligne avec les 3 dernières années avec environ 600 millions d'euros déployés sur le trimestre. Après une année record en 2021, le marché de la logistique et des locaux d'activité n'a pas ralenti et continue sur la lancée initiée depuis quelques années maintenant, avec environ 1 milliard d'euros engagés sur ce segment ce trimestre.

Dans ce contexte, votre SCPI Interpierre France continue de se développer sur des actifs de qualité avec l'acquisition ce trimestre d'un immeuble récent de 8 900 m<sup>2</sup> à Toulouse, loué à 100% à RTE sur le long terme. Côté locatif, une relocation importante a été finalisée pour une prise à bail de 840 m<sup>2</sup> sur l'actif de Nantes. Enfin un programme important de restructuration vient d'être lancé sur l'actif de Mérignac, pour répondre aux besoins des futurs locataires, en ligne avec les enjeux réglementaires et environnementaux des prochaines années.

La distribution est de 12,90 euros par part ce trimestre, en hausse de 0,30 euros par rapport au premier trimestre 2021.

Bien sincèrement,



**Anne Schwartz**  
Directrice Générale

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Dans la lignée des trimestres précédents, votre SCPI continue son développement avec l'acquisition du siège de RTE à Toulouse, actif sous garantie décennale certifié BBC et HQE construction « niveau Excellent », ainsi que la mise en place d'une ligne de financement pour soutenir sa croissance. Votre SCPI est également en exclusivité sur deux autres actifs à Paris et en région avec des signatures de promesse prévues au cours des prochains trimestres.

Le taux d'occupation financier de 90,2% ce trimestre qui souffre encore des libérations de surfaces importantes à la fin de l'année dernière, demeure une priorité pour les équipes. Plusieurs prospects ont manifesté leur intérêt sur différents sites, nous espérons pouvoir vous annoncer de bonnes nouvelles rapidement.

Enfin, l'objectif de labélisation ISR (Investissement Socialement Responsable) du fonds est toujours un objectif de cette année sur lequel nos équipes sont mobilisées.



**Olivier EGLEM**  
Gérant Interpierre France

## PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

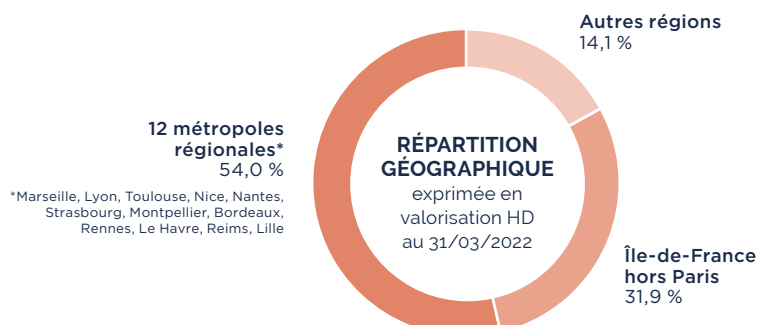
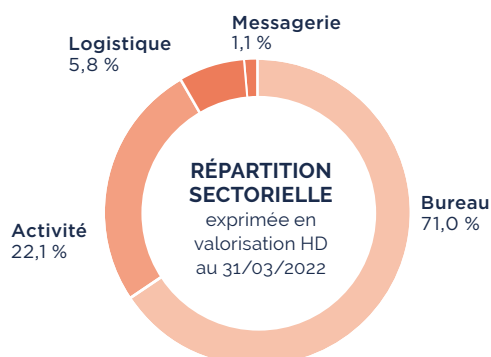
 **41**  
Immeubles

 **141 863 m<sup>2</sup>**  
gérés

 **86**  
baux

 **3,58 ans**  
durée moyenne  
résiduelle (WALB)

 **14 719 000 €**  
Loyers Générés



### POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2022

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur du patrimoine	% dette/valeur du patrimoine
38 444 648 €	223 915 500 €	2 326 318 €	226 241 818 €	16,99%

## ACTIVITÉ DU TRIMESTRE

### UN INVESTISSEMENT SIGNIFICATIF DANS LA RÉGION TOULOUSAINE

#### TOULOUSE



**Type d'actif :** Bureau  
**Période ferme de bail :** 6 ans  
**Surface :** 8 900 m<sup>2</sup>  
**Secteur d'activité :** Gestion du réseau électrique  
**Locataire :** RTE (Réseau de transport d'électricité)  
**Date d'acquisition :** 02/03/2022

Premier investissement de la SCPI en pleine propriété à Toulouse, cet immeuble de bureau est situé près de l'écoquartier de la Cartoucherie, zone en plein développement, et bénéficie d'une excellente accessibilité en transports en commun.

RTE, gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité français, seul occupant de l'immeuble depuis l'origine, a renouvelé son bail pour une durée de 6 ans ferme.

Livré en 2014, l'immeuble est récent, très bien entretenu et a bénéficié lors de sa construction des certifications BBC et HQE construction « niveau Excellent », **gage d'excellentes performances en matière de qualité de l'air et d'économies d'énergies.**

## UNE RELOCATION IMPORTANTE POUR L'IMMEUBLE DE NANTES

### NANTES



Type d'actif : Bureau  
Période ferme de bail : 3 ans  
Surface : 840 m<sup>2</sup>  
Loyer annuel : 82 100 €  
Secteur d'activité : Arts, spectacles et activités récréatives  
Locataire : LCPG SERVICES  
Date d'effet du bail : 05/03/2022

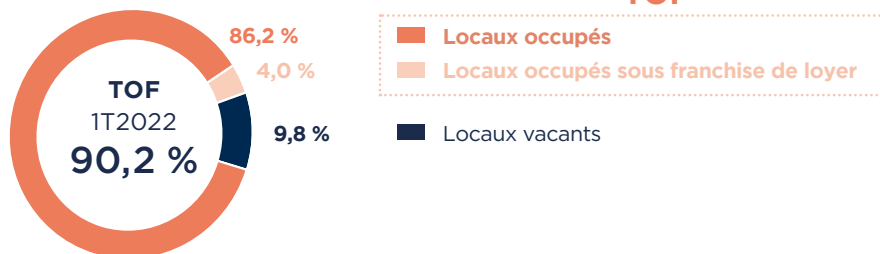
### SITUATION LOCATIVE

#### LE SAVIEZ-VOUS ?

#### La nouvelle méthode de calcul du 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.

Source : [ASPIM.fr](http://ASPIM.fr)



#### TOF

TOF au 31/12/2021

Nouvelle méthode de calcul  
**92,06 %**

Ancienne méthode de calcul  
**87,84 %**

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) en vigueur en 2022

### ACTIVITÉ LOCATIVE DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE



3 prises d'effet  
1 190 m<sup>2</sup>



Loyers annuels  
149 500 €



1 libération  
353 m<sup>2</sup>



Loyer annuel  
53 615 €

### Le mot du Directeur Asset Management

« Début 2022, de nombreuses discussions sont toujours en cours, tant avec de nouveaux candidats locataires sur les lots vacants du patrimoine de la SCPI INTERPIERRE FRANCE qu'avec les locataires déjà en place. Dans cette dynamique le 1<sup>er</sup> trimestre a ainsi vu se finaliser la relocation d'une surface significative de bureaux sur l'actif de Nantes et la renégociation avec extension d'un locataire de longue date sur la région Lyonnaise. »



**Edouard Lambert**  
Directeur Asset Management

### LOCAUX VACANTS

Au 31 mars 2022, 23 lots sont vacants et représentent une surface totale de 13 522 m<sup>2</sup>. Les actifs représentant une situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Tous les scénarios sont envisagés pour optimiser le parc locatif d'Interpierre France.

## FOCUS SUR VOTRE EPARGNE



3 090  
ASSOCIÉS



1 050 €  
VALEUR DE LA PART



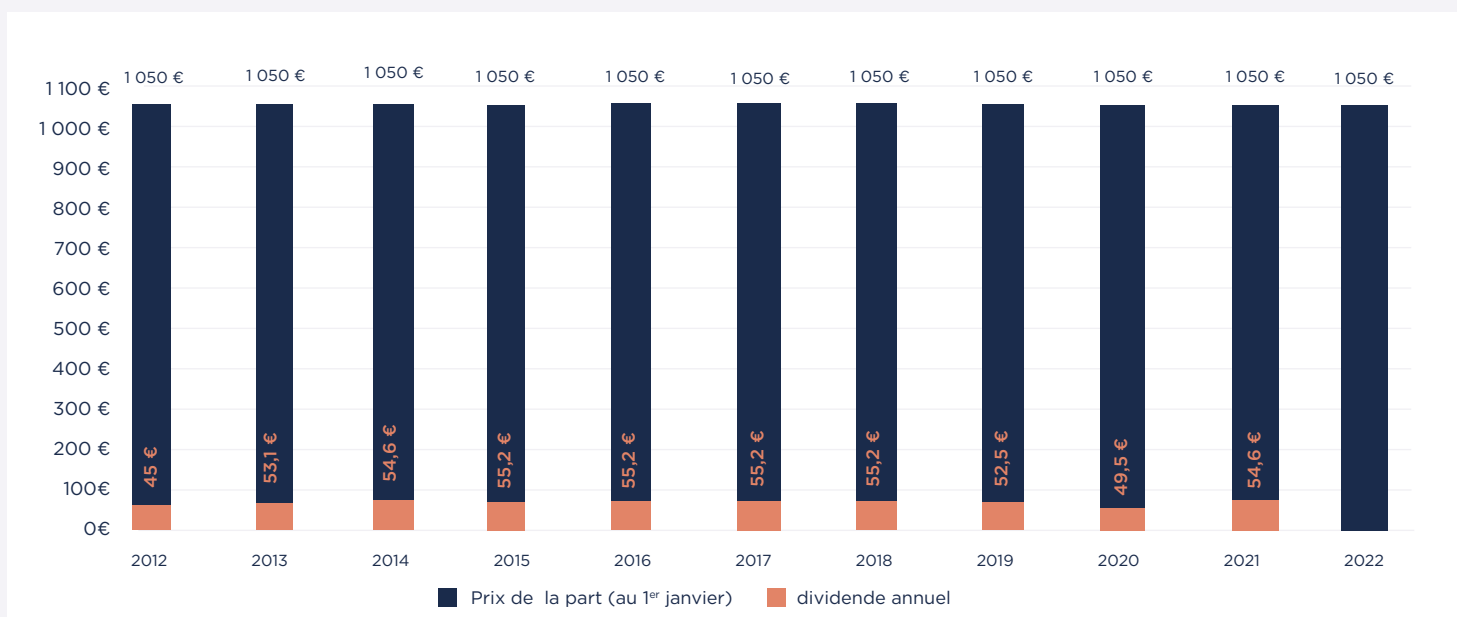
12,90€ ACOMPTE  
SUR DIVIDENDE T1 VERSÉ  
EN DATE DU 29/04/2022

### EVOLUTION DU CAPITAL (en nombre de parts)

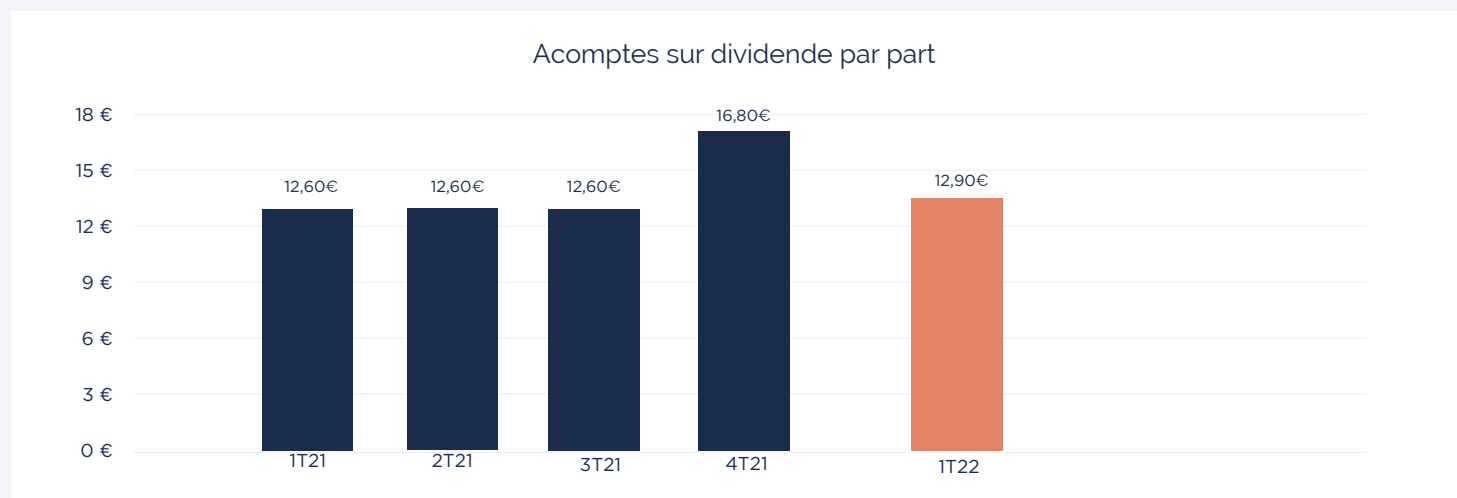
Le capital s'élève à **212 086 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	207 341	4 914	169	0	212 086	3 090
2						
3						
4						

### HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



### DISTRIBUTION



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.

1050 €

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

Souscription minimum 5 parts pour chaque nouvel associé

### Une part (tous frais inclus)

- Valeur nominale	500 €	1 050 €
- Prime d'émission	550 €	
<i>dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement</i>	105 €	

**Valeur de retrait** 945 €

**903,34 €** Valeur de réalisation 2021

**1 063,55 €** Valeur de reconstitution 2021

**891,64 €** Valeur IFI 2021 préconisée résidents français

**891,64 €** Valeur IFI 2021 préconisée non-résidents français

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Interpierre France se tiendra le jeudi 16 juin 2022, à seize heures. A cette occasion, vous serez invités à élire neuf (9) membres du Conseil de surveillance.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par ce biais si vous avez confirmé en amont votre consentement auprès de notre service Associés. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, les votes exprimés par procuration ne sont pas pris en compte.

Enfin, les modalités concernant la tenue de la réunion vous seront communiquées lors de la convocation.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

L'intégralité des informations figure dans la note d'information de la SCPI INTERPIERRE FRANCE.

## Principaux frais

### Frais supportés directement par l'investisseur (versés à la société de gestion)

#### Commission de souscription

*(Frais liés à la recherche d'investissement et à la distribution des parts de SCPI dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs)*

**10% HT du prix de souscription** (prime d'émission incluse). La TVA est supportée et récupérée par la société de gestion et n'impacte donc pas l'investisseur.

#### Commission sur cession/mutation des parts

*(Frais de traitement de dossier payés en cas de cession directe entre vendeur et acheteur (grè à grè), succession, donation)*

**75€ HT / 90€ TTC**

### Frais supportés par la SCPI (versés à la société de gestion)

#### Commission de gestion annuelle

**8% HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.**

#### Commission sur arbitrage des actifs immobiliers

- 1% HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement jusqu'à 3M€
- 0,75% HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement entre 3M€ et 5M€
- 0,5% HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement jusqu'à dépassant 5M€

#### Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux

**1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € (HT) suivis directement par la société de gestion**

## 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.

**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 1er 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.

## 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** : 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 distribués) 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.

**Rendement immobilier global** : C'est la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n.

**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.

**WALB** : Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

paref-gestion.com

