Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

INTERPIERRE FRANCE

Bulletin trimestriel d'information : T2 2020

N°114 - Valable du 1er juillet au 30 septembre 2020
et relatif à la période du 1er avril au 30 juin 2020
Type : SCPI de distribution à capital variable
Catégorie : immobilier d'entreprise

L'essentiel
en date du 30/06/2020

191,3 M€
Capitalisation

2 523
Associés

1050 €
Prix de souscription

945 €
Prix de retrait

15 ans 5,02 %
10 ans 5,50 %
Taux de rentabilité Interne (TRI) 31/12/19

5 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) 31/12/2019

96,6 %
Taux d'Occupation Financier (TOF)

Sommaire

ÉDITO
page 2

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI
page 3

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI
page 4

SITUATION LOCATIVE
page 4

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE
page 5

PAREF GESTION

INTERPIERRE FRANCE : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ▪ Capital social statutaire : 100.000.000 € ▪ 383 356 755 RCS Paris 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 253 440 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.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Si le second trimestre 2020 fut principalement marqué par la propagation de l'épidémie du Covid-19, plongeant les économies mondiales dans un mutisme sans précèdent, le marché immobilier tertiaire (bureau et locaux d'activité) et particulièrement votre SCPI Interpierre France, ont su, quant à eux, démontrer leur résilience.

Après un premier trimestre 2020 particulièrement porteur pour les marchés immobiliers, le marché des bureaux s'est mis en pause au cours du second trimestre avec 197 500 m² placés (- 65 % comparé à la moyenne de longue période). Un point bas historique qui s'explique par la quasi-interruption des transactions immobilières sur le mois d'avril (jusqu'à mi-mai).

L'offre immédiatement disponible a naturellement augmenté depuis le début de la crise du Covid-19, par la contraction de la demande locative d'une part, associée à la hausse des libérations (+ 5 % sur un an) d'autre part. Au 2ème trimestre 2020, le taux de vacance reste cependant maitrisé, s'élevant à 5,1% à l'échelle francilienne (soit + 0,1 pt par rapport au trimestre précédent).

Du point de vue investissement, l'immobilier d'entreprise continue d'afficher des fondamentaux solides confirmant son statut de valeur refuge. En effet, dans ce contexte unique, le marché enregistre 11,5 Mds€ d'investissements au 2eme semestre 2020, niveau comparable à la moyenne semestrielle des 3 dernières années (11,9 Mds€). Le marché du bureau reste en tête du marché de l'investissement même si le segment industriel progresse et en particulier la logistique avec 20 % des volumes investis sur cette classe d'actifs au cours du 1er semestre. Les produits Core restent toujours très recherchés.

Dans ce contexte particulier, avec une accélération des tendances, nous anticipons dès aujourd'hui les possibles transformations des espaces de travail et services aux utilisateurs.

Concernant le patrimoine de votre SCPI, la société de gestion a poursuivi le plan d'arbitrage, avec la cession d'un lot de bureau à Labège (31) d'une surface de 170 m² en mai 2020 pour un prix net vendeur de 170 000 €. La SCPI continue d'afficher un très bon taux d'occupation de 96,6% et un niveau d'endettement faible, témoignage d'une croissance seine.

Tout au long du 2e trimestre, nos équipes de gestion ont réalisé un travail continu auprès des locataires de votre SCPI, permettant d'obtenir un taux de recouvrement des loyers très satisfaisant (90%) et nous permettant de confirmer un deuxième acompte sur distribution de votre dividende de 12,30 € par part, en ligne avec la performance du 1er trimestre (12,60 € par part).

PAREF GESTION vous souhaite un très bel été 2020.
Soyez certains que nous restons plus que jamais mobilisés et à votre disposition.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Actif situé à Saint-Herblain en périphérie de Nantes acquis par votre SCPI en 2020.
Superficie : 2 758 m2
Taux d'occupation financier : 100%
Rendement AEM : 6,15%

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Depuis le mois de Juin 2020, les visites de site et le marché immobilier offrent de nouveau une belle visibilité en matière d'investissement. Le fund management de PAREF Gestion œuvre ainsi afin de cibler les investissements opportuns en ligne avec la stratégie de votre SCPI.

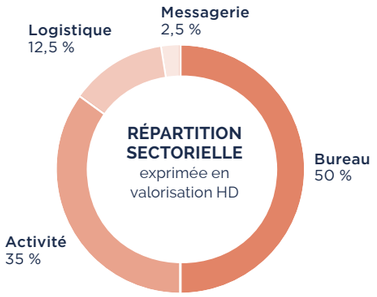
En 2020, nous devrions donc maintenir le niveau d'investissement d'Interpierre France en intégrant de nouveaux actifs qui affichent des baux de long terme et une rentabilité favorable. Des actifs, d'ores et déjà identifiés et dont les locataires sont étatiques, gage d'une véritable sécurité pour votre SCPI, devraient être intégrés durant les 3ème et 4ème trimestres 2020.

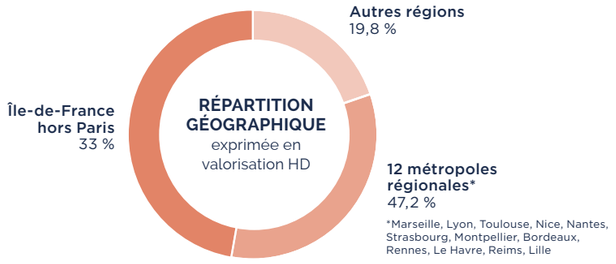
Rémi Gay
Fund Manager

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

40 Immeubles
124 618 m² gérés
83 baux
3,43 ans durée moyenne résiduelle (WALB)
11 641 664€ Loyers Générés





POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2020

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	RÉPARTITION Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
9 040 479 €	6 %	72.3 %	27.7 %	8.2 ans

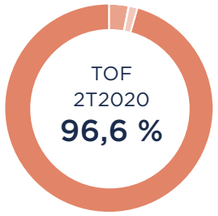
ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Vente à la découpe de bureaux de 170m² situé à Labege (31) pour un total de 170 000€.

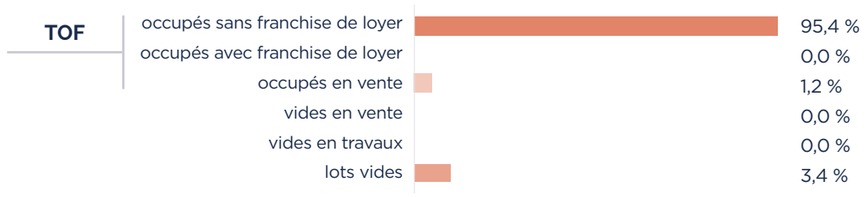
INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Aucun investissement sur le patrimoine n'est intervenu au cours de ce trimestre

SITUATION LOCATIVE



Détail du Taux d'Occupation Financier calculé suivant la méthode ASPIM



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).

ACTIVITÉS LOCATIVES DU 2ème TRIMESTRE

1 bail signé **91 m²**
Loyer annuel du nouveau bail **11 000 €**
2 libérations constatées **132 m²**
Loyers des 2 libérations constatées **39 760 €**

FOCUS

1 nouveau bail signé :
Bron (69) - Bureau - Date d'effet 1er avril 2020 - Durée ferme 4 ans.

1 libération marquante :
Neuilly (92) - Bureau - 70 m² - Loyer annuel de 29 101€

LOCAUX VACANTS

Au 30.06.2020, 18 lots sont vacants et représentent une surface totale de 3 174 m² de locaux à usage de bureaux situés à Villejuif (94), Vitry/Seine Ardoines (94), Nantes (44), Yvry/Seine (94), Neuilly (92), Bron (69) et Plouzané (29). 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 ÉPARGNE

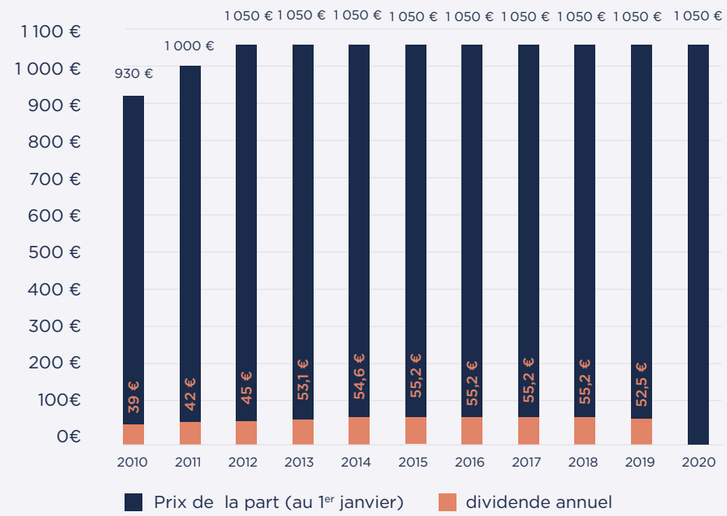
2 523 ASSOCIÉS
1050 € VALEUR DE LA PART
12,30€ ACOMPTE SUR DIVIDENDE T2 VERSÉ EN DATE DU 28 JUILLET 2020. VS 13,50€ AU T2 2019

EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à 182 195 parts en fin de trimestre

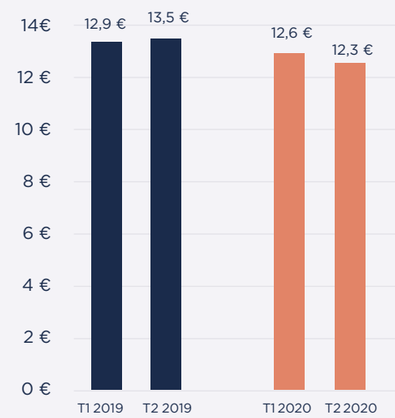
TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	169 987	8 808	109	347	178 339	2 476
2	178 339	3 996	140	0	182 195	2 523

HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



1050 € PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1ER NOVEMBRE 2011

Souscription minimum 5 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus)	1050 €
Valeur nominale	500 €
Prime d'émission	550 €
Dont commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement	105 €
Valeur de retrait	945 €

902 € Valeur de réalisation 2019
1076 € Valeur de reconstitution 2019
856,4 € Valeur IFI 2019 préconisée résidents français
856,4 € Valeur IFI 2019 préconisée non-résidents français

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.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte d'Interpierre France s'est tenue le 18 juin 2020, à dix heures, à huis clos dans le contexte de l'épidémie de Covid-19 et conformément aux dispositions prises par le Gouvernement pour lutter contre la propagation du virus, notamment l'Ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020, le Décret n° 2020-418 du 10 avril 2020 et le Décret n° 2020-663 du 31 mai 2020. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant exclusivement par correspondance ou en donnant procuration sans indication de mandataire (dans les conditions de l'article L. 214-104 du Code monétaire et financier) sur convocation de la Société de gestion, PAREF Gestion, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 3 juin 2020. Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour que l'Assemblée puisse délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire et à caractère extraordinaire, l'Assemblée a été convoquée une seconde fois le 7 juillet 2020 à cet effet. L'ensemble des résolutions ordinaires présentées a été adopté (résolutions 1 à 9) ainsi que l'ensemble des résolutions extraordinaires (10 à 14).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

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.

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.

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.

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.

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 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.

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

Taux d'occupation financier (TOF) : le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier).

Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Il est mesuré le dernier jour du trimestre civil, prenant en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil. Ce taux mesure la performance locative financière de la SCPI.

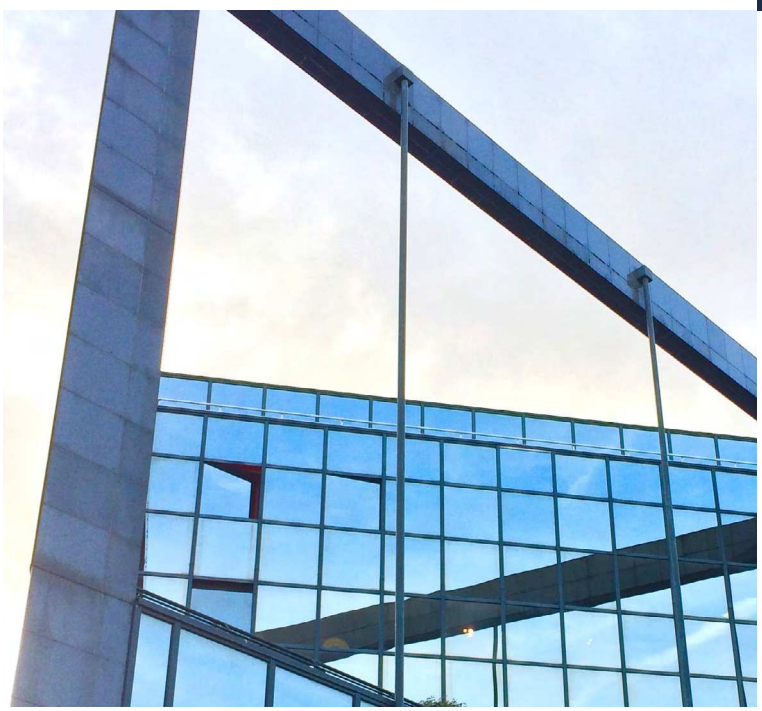
Valeur de réalisation : La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. Elle est basée sur l'évaluation du patrimoine faite en fin d'année.

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.

Contactez-nous
pour toutes vos questions sur votre SCPI
Tél. : 01 86 90 41 10 - associes@paref.com
www.paref-gestion.com

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

paref-gestion.com



PAREF GESTION

PAREF Gestion - Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris
SA . conseil d'administration au capital de 253 440 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