

# Bulletin trimestriel d'information T4 2023

N° 128 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2023

Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Bureaux

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Nous sommes heureux de débiter l'année 2024 en vous annonçant le maintien de la valeur de part de votre SCPI Interpierre France à 210 € suite à la dernière campagne de valorisation menée par les experts indépendants en décembre 2023 et la division du prix de part intervenue le 1<sup>er</sup> octobre 2023.

Ce résultat positif est le fruit d'une stratégie d'investissement centrée sur la constitution d'un portefeuille granulaire et résilient d'actifs de bureaux et locaux d'activité de taille moyenne en région.

L'année 2023 a été marquée par un environnement international instable, aggravé par un resserrement des conditions monétaires ayant freiné la croissance économique française. Selon les derniers rapports de l'INSEE, le PIB a enregistré une progression modérée de 0,9% sur l'ensemble de l'année 2023 (contre +2,5% en 2022 et +6,4% en 2021). Cette croissance annuelle résulte principalement de la forte hausse au deuxième trimestre 2023, l'activité ayant été stable sur le reste de l'année.

Le marché de l'immobilier d'entreprise n'a pas été épargné, enregistrant une baisse des volumes d'investissement de 61% par rapport à la moyenne sur cinq ans, avec un total investi s'élevant à 12 Mds€ pour l'année 2023. Le quatrième trimestre a vu son volume d'investissement atteindre 2,7 Mds€, marquant une diminution de 77% comparée à la moyenne quinquennale. Dans ce contexte incertain, les investisseurs en immobilier de bureau ont continué à faire preuve de prudence et de sélectivité. Toutefois, la classe d'actif bureau représente plus que jamais un secteur clé avec encore 53% du volume total investi cette année. Les régions affichent une baisse de leurs volumes d'investissement de

l'ordre de -50% sur l'année 2023 tandis que l'Ile-de-France ressent davantage l'impact de la hausse des taux avec une diminution de -72%.

L'année 2023 a été marquée par une activité locative et transactionnelle dynamique pour votre SCPI. Le dernier trimestre n'a pas dérogé à la règle puisqu'un renouvellement de bail a été effectué auprès d'un administrateur public et une vente stratégique a été réalisée sur un actif situé en région parisienne, générant une plus-value de 80 K€. Vous trouverez plus de détails sur cet arbitrage en page 4 du bulletin d'information.

**Cette bonne dynamique permet à votre SCPI Interpierre France d'atteindre en 2023 un taux de distribution annuel de 5,51%**, en progression de 19% par rapport à l'année précédente. Le montant net distribué annuel s'élève à 11,57 € par part valorisée à 210 €, dont 3,36 € au 4<sup>e</sup> trimestre 2023. Nous vous rappelons qu'en 2022, la SCPI avait versé un montant net annuel de 56,70€ par part en jouissance lorsque la part valait 1 050 €, soit l'équivalent de 11,34 € par part unitaire de 210 €.

Le contexte général de hausse des taux en France offre d'intéressantes opportunités d'investissement avec des rendements immobiliers redevenus relatifs. La SCPI Interpierre France saura profiter de ce contexte pour se positionner sur des actifs favorisant la croissance et la performance globale du fonds.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : INSEE, CBRE.

**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.

Les données ci-dessous sont basées sur la période du 01/10/2023 au 31/12/2023 et tiennent compte de la conversion d'1 part de 1 050 euros en 5 parts de 210 euros, effective depuis le 01/10/2023.

 **3 557**  
associés

 **210 €**  
valeur de la part



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



**3,36 €**  
Acompte sur Dividende T4  
versé le 31/01/2024

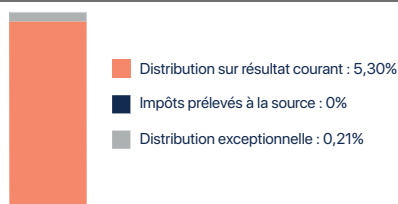
## PERFORMANCES

Rentabilité & Taux de 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 %



## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2022 & 2023

Acomptes sur dividende par part (net versé)

2022	PRIX DE LA PART	ACOMPTE SUR DIVIDENDE PAR PART	2023	PRIX DE LA PART	ACOMPTE SUR DIVIDENDE PAR PART
T1 2022	1 050 €	12,90 €	T1 2023	1 050 €	13,02 €
T2 2022	1 050 €	13,38 €	T2 2023	1 050 €	14,01 €
T3 2022	1 050 €	13,71 €	T3 2023	1 050 €	14,01 €
T4 2022	1 050 €	16,71 €	T4 2023	210 €	3,36 €
Total 2022 (pour 1 part à 1 050 €) : 56,70 €			Total 2023 (pour 5 parts à 210 €) : 57,84 €		

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 33 412 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
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	234 271	1 928	1 928	0	234 271	3 544
↳ Division du prix de part par 5 et multiplication par 5 du nombre de parts en circulation						
T4 2023*	1 171 355	3 886	5 796	0	1 169 445	3 557

\*Les valeurs indiquées au T4 2023 tiennent compte de la division du prix de la part par cinq au 01/10/2023, conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 11/07/2023.

**210 €**

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

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

<b>Une part (tous frais inclus)</b> .....	<b>210 €</b>
- Valeur nominale	150 €
- Prime d'émission	60 €
dont 10% HT de commission de souscription	21 €
au titre des frais de recherche et d'investissement	
<b>Valeur de retrait</b> .....	<b>189 €</b>

**173,37 €**  
Valeur de réalisation  
au 31/07/2023

**207,80 €**  
Valeur de reconstitution  
au 31/07/2023

**176,91 €**  
Valeur IFI 2022 préconisée  
résidents français

**176,91 €**  
Valeur IFI 2022 préconisée non-  
résidents français

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

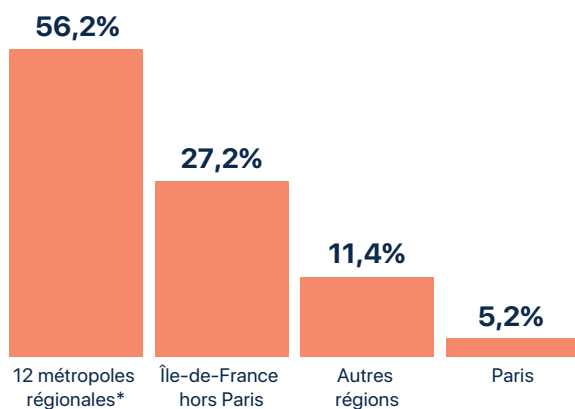
au 31/12/2023

Votre patrimoine en un coup d'œil

 <b>270,6 M€</b> Valeur du patrimoine (hors immobilisations)	 <b>45</b> immeubles	 <b>159 091 m<sup>2</sup></b> gérés	 <b>83</b> baux	 <b>3,9 ans</b> durée résiduelle moyenne ferme des baux	 <b>3,6 M€</b> loyers encaissés au 4 <sup>e</sup> trimestre
--	---	--	--	---	---

## 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

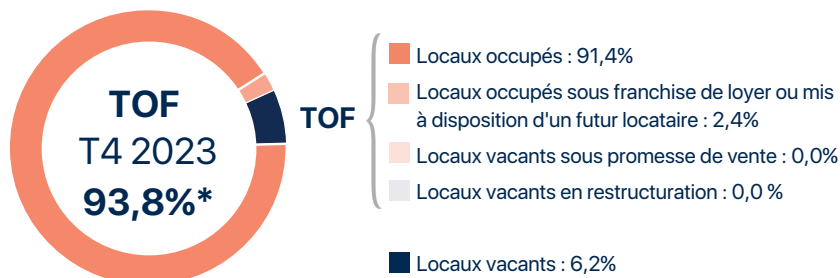
Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2023)

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

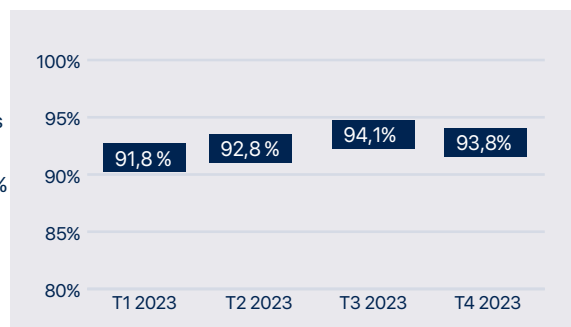
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
69,7 M€	270,6 M€	0,0 M€	270,6 M€	25,8%

## 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 4<sup>e</sup> trimestre



## Acquisition du trimestre

Aucune acquisition n'a eu lieu au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2023.

## Arbitrage du trimestre



**Localisation :** 20B rue Gay Lussac, 94430 Chennevières-sur-Marne  
**Typologie :** Logistique  
**Surface :** 1 210 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** 08/12/2006  
**Date de cession :** 21/12/2023

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2023, la SCPI Interpierre France a signé la vente d'un lot de copropriété situé à Chennevières-sur-Marne (94), d'une surface locative de 1 210 m<sup>2</sup> pour la somme de 550 K€ net vendeur. Cette vente permet à la SCPI d'arbitrer un actif présentant un risque locatif et des besoins en travaux importants sur le moyen terme. L'actif a été vendu à la valeur d'expertise et a généré 80 K€ de plus-value.



**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.

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la SCPI Interpierre France s'est tenue le 14 décembre 2023 à 10h30, au siège social (153 bd Haussmann, 75008 Paris). Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour que l'assemblée puisse délibérer valablement sur les résolutions, l'assemblée a été convoquée une seconde fois le 22 décembre 2023 à 10h30 à cet effet. À cette occasion, l'ensemble des résolutions présentées a été adopté (résolutions 1 à 4), aucun quorum n'étant requis.

Ainsi, aux termes de la première résolution, il a été décidé, d'une part, d'augmenter la valeur nominale de chaque part sociale de la Société à compter de ce jour, pour la porter de cent (100) euros à cent cinquante (150) euros, par incorporation de la prime d'émission pour un montant total correspondant à cinquante (50) euros ; d'autre part, de diminuer la prime d'émission par part sociale pour la ramener de cent dix (110) euros à soixante (60) euros.

En conséquence de ce qui précède, le capital social statuaire de la Société a été augmenté pour le porter de deux cent cinquante millions (250.000.000) d'euros à trois cent soixante-quinze millions (375.000.000) d'euros, divisé en deux millions cinq cent mille (2.500.000) parts de cent cinquante (150) euros de valeur nominale chacune.

Enfin, l'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Interpierre France se tiendra le jeudi 27 juin 2024 à seize heures.

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. Les modalités concernant le lieu et la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement.

## De nouvelles options de souscription mises à votre disposition

Nous vous rappelons que vous disposez désormais de nouvelles options de souscription : le versement programmé et le réinvestissement de dividendes.

**L'option de versement programmé** vous permet de mettre en place un plan d'investissement régulier, en définissant un nombre de parts que vous souhaitez investir mensuellement ou trimestriellement. La souscription de parts s'effectue en parts pleines uniquement.

**L'option de réinvestissement des dividendes** vous offre la possibilité de faire croître progressivement votre portefeuille de SCPI en réinvestissant automatiquement tout ou partie de vos dividendes. Ainsi, plutôt que de percevoir vos dividendes chaque trimestre, vous pouvez désormais choisir de les réinvestir directement dans l'acquisition de nouvelles parts. L'expression de l'option se réalise en un pourcentage du dividende trimestriel reçu. Au travers de cette option, il est possible d'acquérir des parts pleines uniquement. Ainsi, si le pourcentage de dividendes alloués ne permet pas d'atteindre un nombre plein de parts, alors le nombre de parts investies sera arrondi à l'entier inférieur et le delta de dividendes restant vous sera versé.

Pour tout avis, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseil en gestion de patrimoine habituel. Nous restons également disponibles pour toute précision.

## 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



BTI T423-IF/1