

Bulletin trimestriel d'information : T3 2021

N°119 - Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2021 et
relatif à la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2021
Type : SCPI de distribution à capital variable
Catégorie : Bureaux

L'essentiel en date du 30/09/2021

214,7 M€
Capitalisation

2 969
Associés

1 050 €
Prix de souscription

945 €
Prix de retrait

15 ans **6,86 %**
10 ans **4,95 %**
Taux de rentabilité Interne
(TRI) 31/12/2020*

4,71 %
Taux de Distribution
sur Valeur de Marché
(TDVM) 31/12/2020*

176,3 M€
Valeur du patrimoine
au 30/09/2021

88,0 %
Taux d'Occupation
Financier (TOF)*

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Votre SCPI poursuit ses acquisitions

Sommaire

ÉDITO
page 2

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES
DE VOTRE SCPI
page 3

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI
page 4

SITUATION LOCATIVE
page 5

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE
page 6



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

C'est sous le prisme d'une activité économique en rebond et d'une véritable volonté de dynamisme nouveau pour votre SCPI que nous clôturons ce 3^{ème} trimestre 2021.

La vigueur de la reprise de l'activité économique se confirme au troisième trimestre dans un contexte de couverture vaccinale élevée, supérieure à 80 % sur la population adulte. Le niveau d'activité atteint en juillet est le plus élevé depuis mars 2020 et la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) sur l'ensemble du troisième trimestre 2021 connaît une forte hausse (+2 -2,5%) permettant d'améliorer les projections 2021 à +6,3 % d'après la banque de France, au-dessus des prévisions concernant la zone Euro (+5 %). Selon les analystes, le niveau de PIB d'avant crise serait dépassé au cours du premier semestre 2022.

Cette nette amélioration du climat économique se traduit d'ores et déjà par une accélération de l'activité immobilière. Après un bon deuxième trimestre 2021, le marché a poursuivi son évolution positive avec plus de 15 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise en France sur les 9 premiers mois de l'année, en retrait de 17 % par rapport à la même période en 2020 en raison du retard enregistré au cours du 1^{er} semestre. Le nombre de signatures, en baisse de seulement 4 % confirme néanmoins la bonne dynamique du marché, avec notamment 8 % de transactions par rapport à l'an dernier sur le segment inférieur à 100 millions d'euros. Sur les 15 milliards d'euros, 60 % ont été investis en bureau (9 milliards d'euros), toujours en très forte baisse en Île-de-France, mais en augmentation de 21 % en région. Après un 1^{er} semestre à l'arrêt, le commerce enregistre lui un très bon troisième trimestre avec 1 milliard d'euros engagés grâce à plusieurs portefeuilles. Les investisseurs continuent de se tourner vers le secteur de la logistique avec 3,5 milliards d'euros investis depuis le début de l'année (+30 % vs 2020), c'est à dire 20% des montants engagés en immobilier d'entreprise en France.

De manière générale, les produits les plus sécurisés, très bien situés et performants environnementalement sont toujours aussi demandés. Cette situation se traduit par des taux de rendements qui continuent de baisser sur la logistique et l'activité, tandis que les taux sur les bureaux restent stables.

Côté locatif, l'activité a poursuivi sa reprise, avec des locataires de plus en plus sélectifs et attentifs à l'adéquation des locaux à leur activité, avec légèrement plus de mouvement et départs de locataires observés, mais en parallèle de nouvelles prises à bail afin de rationaliser leur occupation.

Par exemple, en Île-de-France, la moitié de la demande placée en bureau du troisième trimestre s'est fait grâce à un mois de juillet dynamique sur lequel les entreprises ont sécurisé de nouvelles surfaces. Même s'il reste encore notable, l'écart à la moyenne de long terme de la demande placée continue ainsi de se réduire, confirmant la normalisation progressive du marché.

C'est dans ce contexte que votre SCPI Interpierre France voit son taux d'occupation financier diminuer passant de 95 % à 88 % avec la matérialisation des congés reçus depuis le 4^{ème} trimestre 2020. Ce chiffre est toutefois à nuancer en raison de la non prise en compte des locaux qui ont été reloués rapidement mais faisant encore l'objet d'une période de franchise, correspondant à une gratuité temporaire de loyer permettant l'installation de nouveaux locataires. Incluant ces locaux sous franchises, le taux d'occupation s'établit à 92 %. Cela montre autant la reprise de l'activité que la mobilisation de vos gérants. Et bien entendu, les autres surfaces sont en cours de commercialisation active.

L'activité locative reste donc soutenue pour Interpierre France avec la signature de nouveaux baux.

Ces résultats, couplés à un taux de recouvrement qui se maintient à un bon niveau, permettent à votre SCPI de maintenir sa distribution à 12,60 euros par part ce trimestre, en ligne avec les deux premiers trimestres.

Bien sincèrement,
Anne SCHWARTZ
Directrice Générale





PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Le travail effectué au 2^{ème} trimestre en vue de l'acquisition de nouveaux actifs s'est matérialisé avec la signature de deux promesses à la fin du mois de juillet :

- La première pour un plateau de bureaux de 420 m² environ, totalement rénové et loué en plein de cœur de Paris.
- La seconde, pour un actif de construction récente de près de 5 500 m² loué à 100% à un locataire de qualité, Audika, marque n°1 de la santé auditive en France avec ses 600 centres exclusivement dédiés à l'audition. Cette seconde promesse signée en juillet a d'ailleurs donné lieu à l'acquisition de l'actif et son intégration dans le portefeuille de votre SCPI dès le 12 octobre 2021, tandis que la réitération de la première promesse devrait intervenir rapidement.

De nouveaux actifs sont à l'étude afin de poursuivre cette dynamique positive d'acquisition, qui seront profitables à long terme au rendement de votre SCPI. Par ailleurs, l'utilisation des capacités d'endettement d'Interpierre France, peu mobilisées à l'heure actuelle seront également génératrices de performances dans l'univers actuel de taux bas.



Sophie BOURGUIGNON

Directrice de la gestion de fonds et des investissements



PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

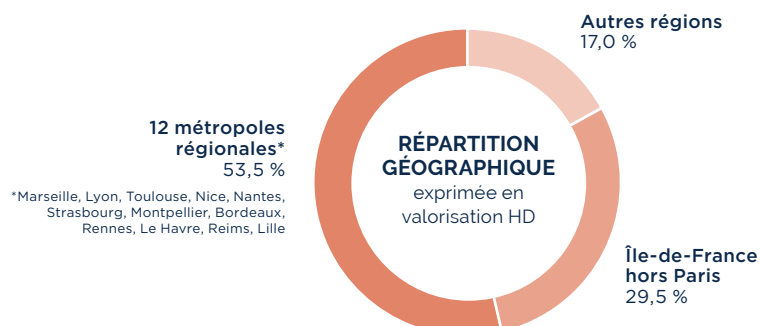
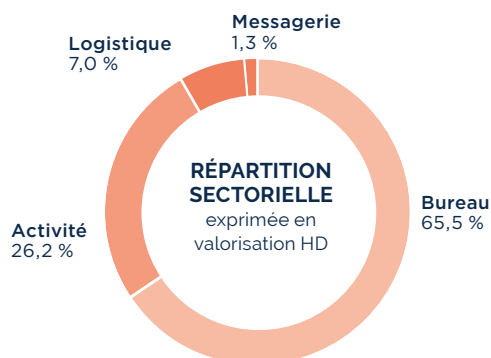
 **39**
Immeubles

 **127 805 m²**
gérés

 **84**
baux

 **3,57 ans**
durée moyenne
résiduelle (WALB)

 **12 409 000 €**
Loyers Générés



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2021

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine
7 003 683 €	4 %

RÉPARTITION

Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
42,71 %	57,29 %	8,17 ans

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Deux signatures de promesses pour environ 27 millions d'euros.

ACTIVITÉ SIGNIFICATIVE DU TRIMESTRE

1 RENOUVELLEMENT SIGNIFICATIF

IVRY-SUR-SEINE



Locataire : HD assurances

Type d'actif : Bureau

Surface locative : 1 205 m²

WALB : 6 ans fermes

Prise d'effet : 1^{er} juillet 2021

Taux AEM : 7,34 %



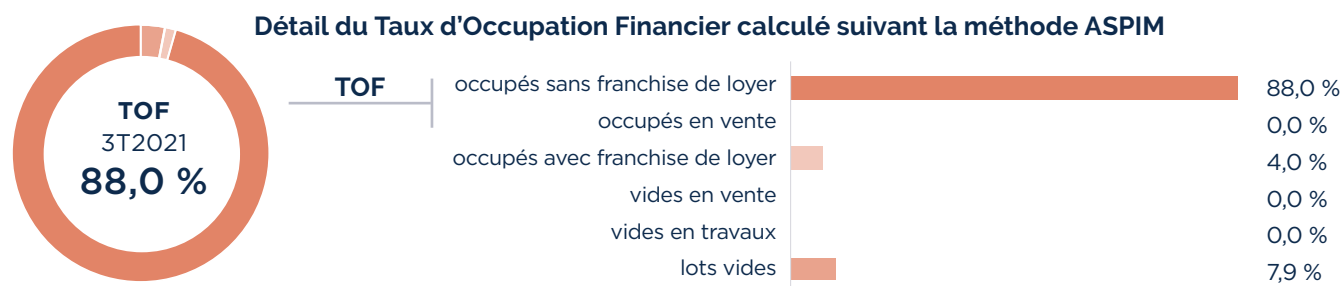
Le mot du Directeur Asset Management

Le 3^{ème} trimestre enregistre une baisse du taux d'occupation principalement due aux libérations de deux utilisateurs majeurs désirant rationaliser leurs implantations immobilières et aux accompagnements locatifs des baux récemment signés. Ces libérations font partie des priorités de l'équipe de gestion qui place naturellement la sécurisation locative des actifs au centre de ses préoccupations. L'immeuble de la SCPI situé à Ivry-sur-Seine en a été l'exemple avec la sécurisation depuis juin de plus de 60% du bien qui permettra de porter le Taux d'Occupation Physique de l'immeuble à 98%.



Edouard Lambert
Directeur Asset Management Institutionnels

SITUATION LOCATIVE



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).

ACTIVITÉ LOCATIVE DU 3^{ème} TRIMESTRE



2 prises d'effet
1 387 m²



Loyers annuels
185 297 €



1 libération
6 052 m²



Loyers annuels
242 994 €

LOCAUX VACANTS

Au 30 septembre 2021, 24 lots sont vacants et représentent une surface totale de 12 177 m². 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



2 969
ASSOCIÉS



1 050 €
VALEUR DE LA PART



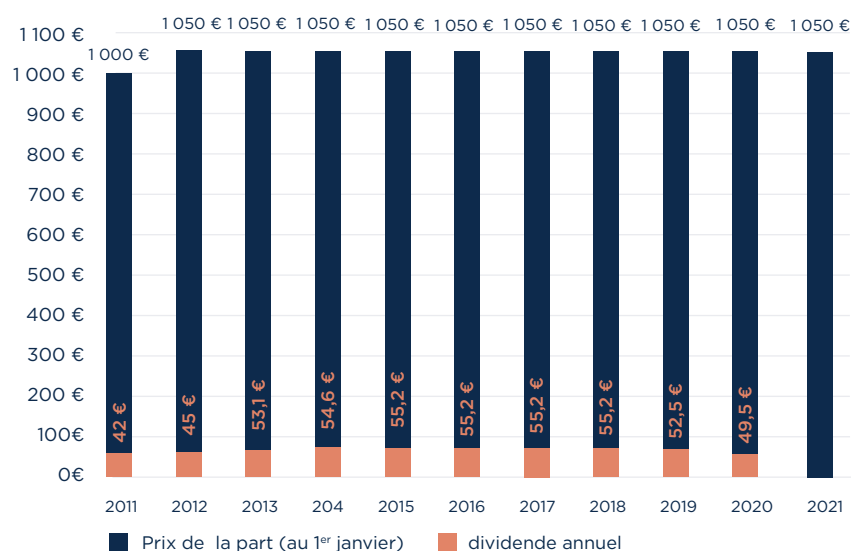
12,60€ ACOMPTE
SUR DIVIDENDE T3 VERSÉ
EN DATE DU 28/10/2021.
VS 12,30 EUROS AU T3 2020

EVOLUTION DU CAPITAL (en nombre de parts)

Le capital s'élève à **204 503 parts** en fin de trimestre

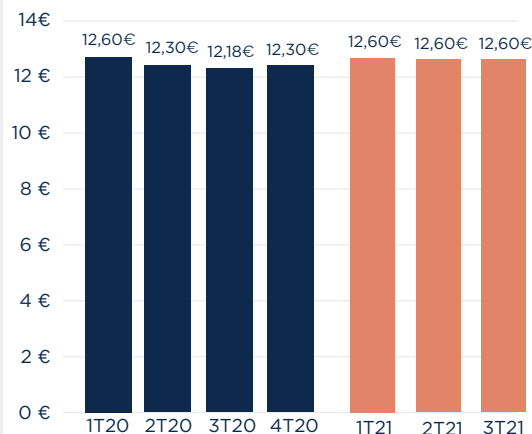
TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	191 651	4 909	595	0	195 965	2 824
2	195 965	4 446	117	0	200 294	2 902
3	200 294	4 627	368	0	204 553	2 969

HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



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^{er} NOVEMBRE 2011

Souscription minimum 5 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus)

- Valeur nominale 500 €
- Prime d'émission 550 €

Dont commission de souscription 105 €
au titre des frais de recherche et d'investissement

Valeur de retrait 945 €

895,69 € Valeur de réalisation 2020

1053,22 € Valeur de reconstitution 2020

885,50 € Valeur IFI 2020 préconisée résidents français

885,50 € Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français



Qu'est-ce que la WALB ?

Si nous souhaitions cesser les anglissimes, c'est raté ! Celui-ci est pourtant régulièrement utilisé en matière de SCPI. Mais que veut donc dire « WALB », acronyme indiqué au sein de la rubrique « patrimoine de votre SCPI » de votre Bulletin d'Information trimestriel ?

WALB signifie « Weighted Average Lease Break ». C'est la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances. Autrement dit, c'est la durée moyenne restante avant la prochaine échéance donnée aux locataires pour donner de potentiels congés. D'ici-là, les loyers sont sécurisés !

C'est un indicateur phare pour votre SCPI que vos gérants suivent et optimisent quotidiennement !

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'ASPIIM (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.

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

paref-gestion.com



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