



## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Dans un contexte encore extrêmement porteur pour le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise avec plus de 7 Mds€ de transactions sur ce seul premier trimestre 2020, le segment industriel et logistique signe également un record, avec plus de 1,5 Md€ principalement porté par la logistique.

La France présente des atouts, tels que des niveaux de loyers parmi les plus bas et des rendements encore attractifs, en comparaison des autres marchés européens. Longtemps considéré comme réservé à des investisseurs spécialisés, le segment confirme son attrait, y compris pour des investisseurs plus généralistes. La crise du Covid-19 a mis en lumière le rôle majeur de la chaîne logistique dans l'économie et devrait donc être un nouvel accélérateur pour la croissance de cette classe d'actifs.

Ces dernières années, la forte demande des utilisateurs et le faible niveau de vacance ont tiré les valeurs locatives à la hausse. Si les loyers enregistrés en moyenne au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 restent supérieurs à ceux enregistrés il y a un an, une stabilisation des valeurs locatives s'est opérée ces derniers mois à l'échelle francilienne. Même si des transactions de petites surfaces (< 1 000 m<sup>2</sup>) peuvent se signer à des valeurs supérieures, le loyer prime se maintient à 880 € HT HC / m<sup>2</sup> / an.

Dans ce contexte, l'actualité sur le patrimoine de votre SCPI s'analyse ce trimestre sous 2 angles :

- L'arbitrage, à travers la cession d'un lot de l'immeuble de Labège (31) d'une surface de 273 m<sup>2</sup> pour un prix net vendeur de 263 881 €.
- L'investissement, avec l'acquisition en janvier des deux derniers actifs du portefeuille Lumière situés dans des zones tertiaires et d'activités reconnues à Chargé (37) et Compiègne (60) pour un montant de près de 12 M€.

Un immeuble de bureaux a été également acquis pour un montant de 5,3 M€. Cet actif est situé à Saint-Herblain en périphérie de Nantes.

L'acompte sur distribution de votre dividende relatif au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 s'élève à 12,60 euros par part, soit un niveau équivalent à la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019.

Les modalités de tenue de la prochaine Assemblée Générale seront définies en fonction de l'évolution du contexte de l'épidémie de Covid-19 et vous seront communiquées avec la convocation à cette assemblée.

En cette période difficile, nous espérons surtout que vos proches et vous vous portez bien et restons plus que jamais mobilisés afin de répondre à vos questions.

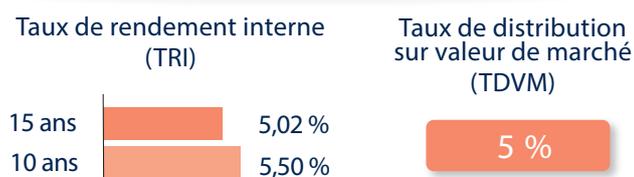
Bien cordialement,

Anne SCHWARTZ  
Directrice Générale

### L'ESSENTIEL DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE

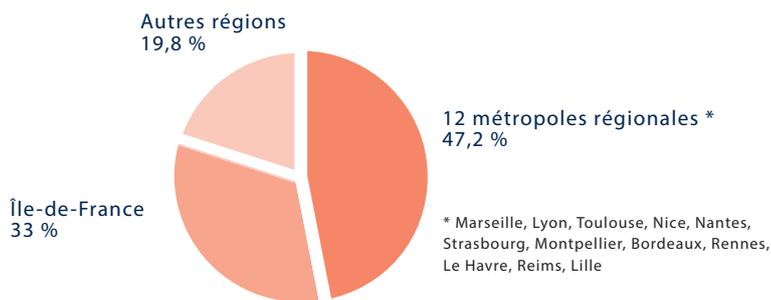
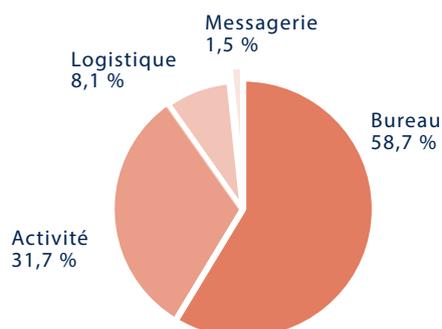
Capitalisation au 31/03/2020	187,3 M€
Nombre d'associés au 31/03/2020	2 476
Acompte sur distribution au titre du 1T 2020	12,6 €
Prix de souscription dont 10 % de commission de souscription	1 050 €
Prix de retrait	945 €
Nombre de lots composant le patrimoine	102
Surface totale	124 788 m <sup>2</sup>

### PERFORMANCES AU 31/12/2019



# PATRIMOINE

## RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

### Boulevard Salvador Allende - Saint-Herblain (44)

Surface : 2 758 m<sup>2</sup>

Signature de l'acte : Janvier 2020

Prix d'acquisition HD : 5 365 000 €

Taux AEM immédiat : 6,15 %

L'ensemble occupé par 6 locataires est un immeuble de bureaux incluant 78 places de parkings. Il est situé à Saint-Herblain en périphérie de Nantes. Point d'intersection entre la Bretagne, la Vendée, les Pays-de-la-Loire et le Poitou, Nantes est très accessible.



### ZAC de la Boitardière - Chargé (37)

Portefeuille Lumière

Surface : 3 234 m<sup>2</sup>

Signature de l'acte : Janvier 2020

Prix d'acquisition HD : 6 935 918 €

Taux AEM immédiat : 6,20 %

L'ensemble occupé par un mono-locataire est un immeuble de bureaux (3 234 m<sup>2</sup>) issu du portefeuille Lumière. Il est situé dans la ZAC de la Boitardière qui accueille 74 entreprises, une des zones tertiaires et d'activités de la région Centre Val de Loire.



### Avenue Henri Adenot - Compiègne (60)

Portefeuille Lumière

Surface : 2 558 m<sup>2</sup>

Signature de l'acte : Janvier 2020

Prix d'acquisition HD : 4 889 518 €

Taux AEM immédiat : 6,20 %

L'ensemble occupé par un mono-locataire est un immeuble de bureaux (2 558 m<sup>2</sup>) issu du portefeuille Lumière. Il est situé dans la ZA des Mercières, 1<sup>er</sup> pôle tertiaire de l'agglomération de Compiègne avec plus de 150 entreprises.



## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Vente (à la découpe)

Immeuble	Destination	Date	Prix net vendeur	Surface
LABEGE (31)	Bureau	26/02/2020	263 881 €	273 m <sup>2</sup>

# SITUATION LOCATIVE

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

96,7 %

Pour le calcul du Taux d'Occupation Financier, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

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

occupés sans franchise de loyer	95,4 %
occupés avec franchise de loyer	0,0 %
occupés en vente	1,3 %
vides en vente	0,0 %
vides en travaux	0,0 %
lots vides	3,3 %

Les acquisitions et les arbitrages peuvent aussi générer des variations du TOF et du TOP.

## LOCAUX VACANTS

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2020, 18 lots sont vacants et représentent une surface totale de 3 304 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux situés à Villejuif (94), Vitry/Seine Ardoines (94), Nantes (44), Yvry/Seine (94) Labège (31), 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.

## BAUX SIGNÉS

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel	Surface
BRON (69) / Conseil Qualité Ondotor	Santé / Social / Services à la personne	Bureau	01/04/2020	11 000 €	91 m <sup>2</sup>

## CONGÉS REÇUS - LIBÉRATIONS À VENIR

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date de sortie	Loyer actuel	Surface
BRON (69) / Conseil Qualité Ondotor	Santé / Social / Services à la personne	Bureau	15/04/2020	10 659 €	70 m <sup>2</sup>
ROSNY-SOUS-BOIS (93) / Ouest Isol	Fabrication / Matériaux	Logistique	31/12/2020	149 815 €	2 900 m <sup>2</sup>
EYBENS (38) / Calystene	Nouvelles technologies / Telecoms	Bureau	01/02/2021	57 358 €	523 m <sup>2</sup>
PUSIGNAN (69) / Saprunit Process	Fabrication / Matériaux	Logistique	15/05/2021	233 929 €	6 052 m <sup>2</sup>

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

Le capital s'élève à 178 339 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	169 987	8 808	109	347	178 339	2 476

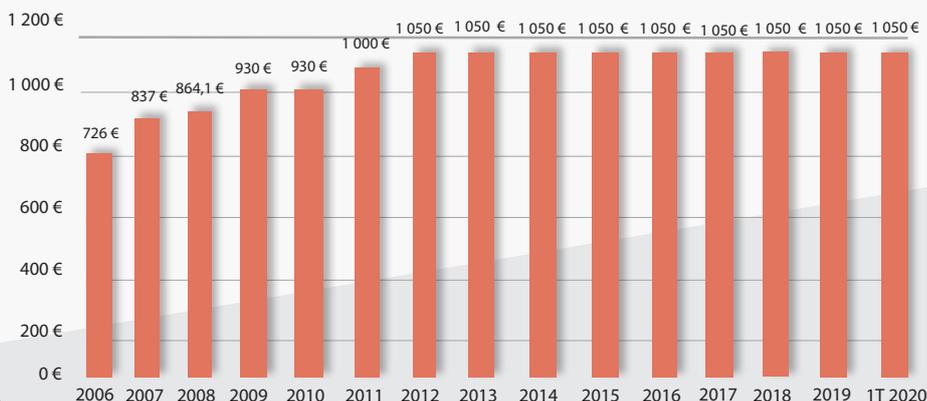
## PRIX DE LA PART (au 1<sup>er</sup> janvier)

Le prix de la part est fixé à 1 050 €.

Il est possible de souscrire des parts en nue-propiété ou via des contrats d'assurance vie en unité de compte.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à nous contacter (coordonnées au dos).

## Evolution du prix de la part



## PRIX DE RETRAIT

Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions, s'établit à 945 €.

## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation au 31/12/2019

902 €

Valeur de reconstitution au 31/12/2019

1 076 €

## DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

### Distribution

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 30 avril 2020)



### Dividende annuel

Évolution sur les 5 derniers exercices



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. 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 8 ans minimum.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

Fiscalité en cas de cessions de parts ou d'immeubles (régime des plus-values immobilières - PVI)

- Cession de parts de l'associé : Il appartient à l'associé de calculer et déclarer la plus-value imposable dans le délai d'un mois à compter de la cession, et de régler l'impôt correspondant auprès de la recette des impôts.
- Cession d'immeubles par la SCPI : la Société de gestion établit la déclaration et acquitte l'impôt correspondant pour le compte de l'associé selon sa catégorie (IR ou BIC).

La société de gestion reporte infine la quote-part de PVI dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour les reporter sur leur déclaration de revenus n° 2042 C en vue du calcul du revenu fiscal de référence des contribuables.

Fiscalité de l'abattement pour durée de détention (immeubles et parts détenus depuis plus de 5 ans)

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur la plus-value, l'abattement est fixé à 6 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année de détention, 4 % par an pour la 22<sup>ème</sup> année et une exonération totale au-delà de 22 ans. En ce qui concerne l'imposition des prélèvements sociaux, l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 17,2 %) intervient de manière progressive chaque année et n'est acquise qu'à compter de 30 ans de détention.

Les informations qui précèdent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

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, du dernier rapport annuel, de la note d'information et son actualisation disponible 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 (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 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 donne la possibilité à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, voté par l'assemblée générale du 14/05/2008, dans la limite des fonds disponibles. Ce fonds est alimenté dans la limite d'un plafond de 300 000 € par le produit des ventes d'immeubles. Le prix de retrait par le fonds est fixé à 810 € depuis le 15/05/2014. 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 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) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

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 :

T 01 86 90 41 10 / [✉ associes@paref.com](mailto:associes@paref.com)

[www.paref-gestion.com](http://www.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

[Portail-SCPI.fr](http://Portail-SCPI.fr)

**PAREF**  
GESTION

Fortunary