

## Bulletin trimestriel d'information T4 2022

# 5,40 %

Taux de distribution\* 2022

N° 124 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2023 et relatif  
à la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Bureaux

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

L'économie française résiste en 2022, avec un marché de l'emploi porteur (+1,6% de l'emploi salarié sur un an), un taux de chômage historiquement bas (7,3% au T3) et une croissance encore soutenue (+2,6%), malgré la remontée de l'inflation et des taux obligataires tout au long de l'année. Ces incertitudes qui persistent vont continuer de marquer la vie économique dans les prochains mois, et dans ce contexte, votre SCPI a été en mesure d'anticiper en partie ces mouvements en mettant en place de nouveaux emprunts et en fixant leurs taux au 3<sup>ème</sup> trimestre, avant la remontée encore accélérée en fin d'année.

Parallèlement, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a profité d'un bon début d'année et atteint en 2022 les 28,1 milliards d'euros investis, soit une progression de +1,4% par rapport à 2021. L'immobilier de bureau, de nouveau la classe d'actifs la plus recherchée et appréciée des investisseurs, représente 49,5% du montant investi. La logistique et les locaux d'activités restent également attrayants aux yeux des investisseurs avec 6,37 milliards d'euros investis en 2022.

Interpierre France s'est inscrite dans cette bonne dynamique grâce à la confiance des associés dont les nouvelles souscriptions ont permis de poursuivre les acquisitions et la croissance du portefeuille.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, trois nouveaux actifs ont ainsi rejoint le patrimoine de la SCPI, s'inscrivant dans notre engagement de distribuer des revenus locatifs sécurisés et de mettre à disposition de nos locataires des actifs vertueux pour l'environnement.

L'année 2022 s'achève donc avec un volume d'investissement au-delà des 57,1 millions d'euros permettant à Interpierre France de dépasser son record d'investissement sur les 10 dernières années.

Les équipes ont par ailleurs pu finaliser au 4<sup>ème</sup> trimestre la vente à la découpe de l'actif situé à Neuilly-sur-Seine. La stratégie mise en oeuvre a permis de céder l'actif pour un prix total de 3,3 millions d'euros net vendeur, alors qu'il n'était valorisé en bloc qu'à hauteur de 2,76 millions d'euros au 31/12/2021.

De son côté, l'activité locative d'Interpierre France a été également favorable au cours du dernier trimestre, marquée par le renouvellement de plus de 5 700 m<sup>2</sup> représentant un loyer annuel de 400 000 euros, ainsi que l'intégration de 900 000 euros de loyer annuel grâce aux nouvelles acquisitions. Au cours de ce même trimestre, des libérations ont eu lieu pour un loyer annuel inférieur à 170 000 euros. Ces très bons résultats locatifs ont permis d'atteindre en fin d'année, un volume de loyer annuel de l'ordre de 16 millions d'euros, soit une progression de 5,2%.

L'ensemble de ces évolutions positives permet au patrimoine d'Interpierre France d'être valorisé au-delà des 250 millions d'euros en fin d'année, soit une hausse de 27,8% à périmètre courant par rapport au 31 décembre 2021.

Enfin, très bonne nouvelle pour votre SCPI, **le taux de distribution annuel est de nouveau en hausse en 2022 et s'établit à 5,40%, soit un montant net distribué annuel de 56,70€ par part en jouissance**, dont 16,71€ au 4<sup>ème</sup> trimestre.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance et vous souhaite une excellente année 2023.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

**\*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 distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



**PAREF**  
G E S T I O N

 **3 321**  
associés

 **1 050 €**  
valeur de la part



**238,6 M€**  
Capitalisation sur prix de souscription



**16,71 €**  
Acompte sur Dividende T4  
versé le 31/01/2023

## PERFORMANCES

Taux de distribution & rentabilité

**TAUX DE DISTRIBUTION 2022 : 5,40 %**

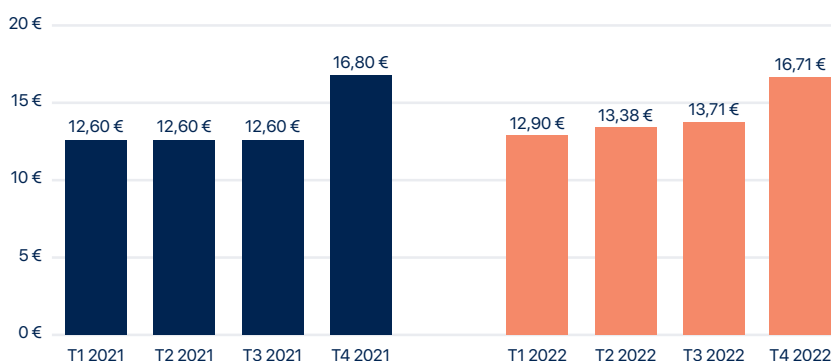
dont distribution du résultat courant 5,40 %  
dont distribution exceptionnelle - %  
dont impôts prélevés à la source - %

15 ans 5,87 %  
10 ans 4,34 %  
5 ans 3,24 %

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31/12/2022

## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2021 & 2022

Acomptes sur dividende par part (net versé)



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.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à **227 265 parts** en fin de trimestre.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2022	207 341	4 914	169	0	212 086	3 090
T2 2022	212 086	5 622	405	0	217 303	3 173
T3 2022	217 303	5 077	375	0	222 005	3 236
T4 2022	222 005	5 807	529	18	227 265	3 321

**1 050 €**

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

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

**Une part (tous frais inclus) ..... 1050 €**  
- Valeur nominale 500 €  
- Prime d'émission 550 €  
*dont 10% HT de commission de souscription  
au titre des frais de recherche et d'investissement* 105 €

**Valeur de retrait ..... 945 €**

**903 €**  
Valeur de réalisation  
2021

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

**1 064 €**  
Valeur de reconstitution  
2021

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

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 31/12/2022

Votre patrimoine en un coup d'oeil



**250,7 M€**

Valeur du patrimoine  
(hors immobilisations)



**43**

immeubles



**147 443 m<sup>2</sup>**

gérés



**84**

baux



**3,8 ans**

durée moyenne  
résiduelle (WALB)

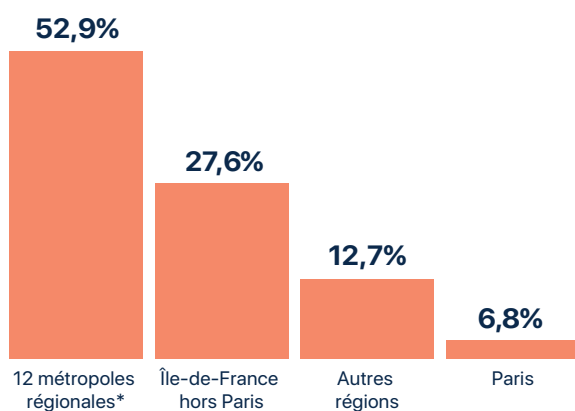


**16,1 M€**

loyer annualisé  
au 31/12/2022

## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits



\* Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille



## Répartition sectorielle

Exprimée en % de la valorisation hors droits



**69,2 %**

Bureaux



**20,5 %**

Locaux d'activité



**6,4 %**

Logistique & Messagerie



**3,9 %**

Autres\*

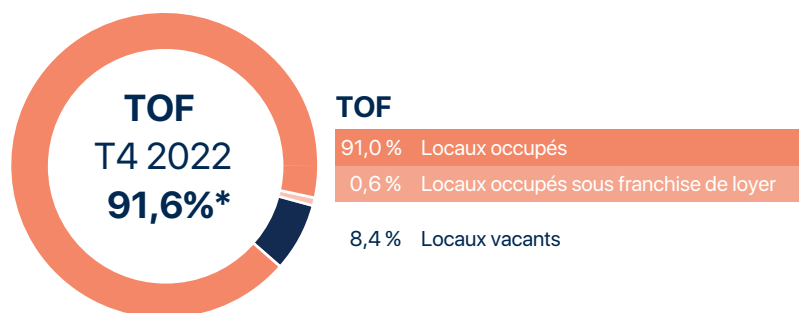
\* Cette nouvelle classification inclut l'actif mixte "Chateauform" acquis au T4 2022.

## Point sur l'endettement

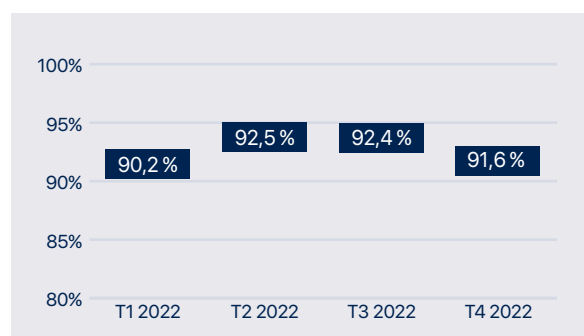
Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
64,9 M€	250,7 M€	17,4 M€*	268,1 M€	24,2 %

\* Cette augmentation est expliquée par les décaissements sur la VEFA Courteline à Villeurbanne ainsi que la signature de la VEFA à Evry en décembre 2022.

## Taux d'occupation financier



## Evolution du TOF 2022



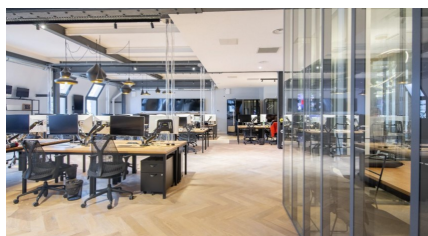
\* Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) entrée en vigueur en 2022.

## Activité locative du 4<sup>ème</sup> trimestre



## Acquisitions du trimestre

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, 3 nouvelles acquisitions ont été réalisées pour le compte de votre SCPI, pour un volume d'environ 25 millions d'euros.



**Un plateau de bureaux à Paris 10**

Acquis en copropriété, ce plateau de bureaux de 420 m<sup>2</sup> est situé rue des Petites Ecuries à Paris 10, quartier très convoité entre les grands boulevards et la Gare de l'Est. Refait à neuf en 2020, il dispose de très belles prestations et d'une terrasse de 80 m<sup>2</sup>. Il est entièrement loué sur le long terme à Yubo, une application de réseau social de vidéo live.



**Un actif mixte dans le Beaujolais (69)**

Situé à Vindry-sur-Turdine près de Lyon, cet ensemble immobilier de 4 600 m<sup>2</sup> est composé d'un château du XIX<sup>ème</sup> siècle et de dépendances au sein d'un parc de 33 hectares, et a bénéficié de gros travaux depuis 10 ans. Ce site est loué pour une durée de 17 ans à Chateaufort', leader européen du segment haut de gamme des séminaires d'entreprises en France, activité de nouveau en pleine expansion depuis la fin du Covid-19.



**Un actif de bureaux en VEFA à Evry (91)**

Situé à 10 minutes à pied de la gare et du centre-ville d'Evry, cet immeuble de bureaux de 2 600 m<sup>2</sup> est entièrement loué au CNFPT (Centre National de la Fonction Publique Territoriale), établissement public accompagnant les collectivités territoriales dans leur mission de service public, avec un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) de 9,5 années fermes. L'actif sera livré mi-2023 et labellisé NF HQE Bâtiment Durable.

## Arbitrage du trimestre



**Localisation :** 20 bd du Général Leclerc, Neuilly-sur-Seine (92)

**Typologie :** bureaux

**Date de l'acte de vente :** 17/11/2022

**Surface :** 63 m<sup>2</sup>

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, le dernier lot de l'actif de Neuilly-sur-Seine a été vendu pour un montant de 564 000 euros.

La cession totale de l'actif, dont le processus de vente à la découpe avait été engagé mi-2021, s'est réalisée au prix total de 3,3 M d'euros net vendeur, soit +20% par rapport à sa valorisation du T4 2021.



L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Interpierre France se tiendra le mardi 27 juin 2023 à seize heures, sous réserve de modification.

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.



## Résultats de notre enquête de satisfaction menée auprès des associés de nos SCPI

Dans le cadre de l'amélioration continue de notre offre de services, nous avons mandaté en septembre dernier l'institut IPSOS afin de mesurer votre niveau de satisfaction et de votre propension à recommander PAREF Gestion.

Les résultats sont très encourageants puisque votre niveau de satisfaction global vis-à-vis de PAREF Gestion ressort à 7,9/10 et notre NPS\* qui sert à mesurer l'intention de recommandation clients, s'établit à +22, positionnant PAREF Gestion à un haut niveau de satisfaction et de recommandation.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez et prenons également en compte vos attentes et suggestions. Ainsi, nous vous communiquerons prochainement le plan d'actions que nous mettrons en place pour améliorer la qualité de nos services et outils afin de mieux vous accompagner.

\*Net Promoter Score : différence entre le pourcentage de promoteurs et le pourcentage de détracteurs.

## 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.

**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. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion.

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 distribuées) par le prix de souscription au 1er 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 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.

## CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés :  
**gestionvie@paref.com**

Nos équipes sont également joignables au :  
**01 86 90 41 10**



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

