

# Bulletin trimestriel d'information : T4 2021

N°120 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2022 et relatif  
à la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2021  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : Bureaux

## L'essentiel en date du 31/12/2021

217,7 M€  
Capitalisation

3 021  
Associés

1 050 €  
Prix de souscription

945 €  
Prix de retrait

199 M€  
Valeur du patrimoine  
au 31/12/2021

87,8 %  
Taux d'Occupation  
Financier (TOF)\*

15 ans 5,95 %  
10 ans 4,21 %  
5 ans 3,21 %

Taux de rentabilité Interne  
(TRI) 31/12/2021\*

4,71 %\*\*

Taux de distribution sur  
valeur de marché (TDVM)  
31/12/2020\*

5,20 %

Taux de Distribution  
31/12/2021\*

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures  
\*\* La valeur du TDVM 2020 et du Taux de Distribution 2020 sont identiques.

## Une belle performance 2021 avec un taux de distribution de 5,20% !

### 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,

Les voyants économiques français sont au vert en cette fin d'année, l'économie semble avoir appris à vivre sous des contraintes plus ou moins fortes en fonction des vagues de contamination des différents variants. Le rebond de la croissance est aussi vigoureux que la chute avait été spectaculaire, avec une progression du PIB de +6.7% d'après l'INSEE sur l'année 2021, bien au-dessus de nos voisins européens, tandis que les créations d'emplois sont toujours aussi dynamiques, permettant au taux de chômage de passer sous la barre des 8%.

Les analystes tablent sur des projections 2022 positives avec de nouveau une croissance de +3% et un taux de chômage en baisse constante retrouvant durablement ses niveaux les plus bas des 25 dernières années. Si la gestion de l'inflation demeurera un débat central, la BCE semble disposée à maintenir une politique monétaire accommodante et des taux bas sur le prochain exercice.

Sur le plan immobilier, le marché a poursuivi son évolution positive au 4<sup>ème</sup> trimestre pour atteindre un total d'investissement en immobilier d'entreprise de 26,7 milliards d'euros, néanmoins en baisse de 8% sur un an et en dessous de la moyenne décennale (28,2 milliards d'euros). Le retard pris en début d'année ainsi que le faible nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros (60) en comparaison des cinq dernières années expliquent cette évolution plus timide.

Face aux interrogations engendrées par la crise sanitaire et aux nouveaux modes de travail, les bureaux, qui représentent 60% des volumes, ont été les plus touchés. Cela se traduit dans les chiffres par une baisse de 17% des volumes (15,7 milliards d'euros) par rapport à l'exercice précédent. Si la baisse est très marquée en Ile de France (-23%), les marchés régionaux eux se portent très bien avec plus de 3 milliards investis en 2021 (+19% vs 2020), les premières places étant attribuées à Lyon, Bordeaux, et Lille.

L'immobilier industriel quant à lui déroge à la règle en enregistrant un nouveau record historique, 6,7 milliards d'euros ayant été engagés en logistique et en locaux d'activité en France en 2021, ce qui représente 25% des montants totaux en immobilier d'entreprise, contre 15% l'an dernier et moins de 10% si l'on remonte avant 2018.

La prudence demeure et les investisseurs se positionnent davantage sur des actifs Core. Bien que les stratégies de réallocation évoluent, le bureau demeure la 1<sup>ère</sup> classe d'actif pour les investisseurs, renforcée par des signaux tangibles de reprise du marché locatif. Les taux prime pour les bureaux sont stables pour Paris QCA (2,7%) et globalement en Ile de France, la seule baisse étant à mettre au compte de Paris hors QCA (2,8%). En région, si Lille, Toulouse et Strasbourg maintiennent des taux stables depuis deux ans, respectivement à 4,15%, 4,50% et 5,45%, la baisse est généralisée sur l'ensemble des grandes métropoles, la plus significative étant à Bordeaux où le taux prime perd quasiment 1 point pour s'établir à 3,70%.

Le rebond observé sur le deuxième semestre devrait se poursuivre en 2022. Avec des taux historiquement bas et un OAT 10 ans légèrement au-dessus de zéro, le couple risque rendement de l'immobilier reste toujours attractif.

Dans ce contexte, votre SCPI Interpierre France fait l'acquisition ce trimestre de deux actifs, le siège d'Audika (5 500 m<sup>2</sup>) à Gennevilliers en plein cœur du grand Paris, ainsi qu'une VEFA\* à Villeurbanne qui sera livrée par Vinci Immobilier à l'été 2023 et louée à un établissement de l'enseignement supérieur avec un bail de 12 ans ferme. Côté arbitrage, les équipes continuent la vente à la découpe sur l'actif de Neuilly sur Seine. Trois nouveaux baux ont été signés ce trimestre sur les actifs d'Ivry sur Seine et Nantes Coulanges pour un total de 737 m<sup>2</sup>. Le TOF se maintient proche de 88%, 92% si on inclut les locaux reloués ce dernier semestre mais actuellement sous franchise.

Ces résultats, couplés à un bon taux de recouvrement, permettent à votre SCPI d'augmenter la distribution à 16,80 euros par part ce trimestre, contre 12,60 euros au trimestre précédent. Nous sommes heureux de vous confirmer que le taux de distribution 2021 de votre SCPI est ainsi en hausse et s'établit à 5,20%.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance et vous souhaite une excellente année 2022.

Bien sincèrement,



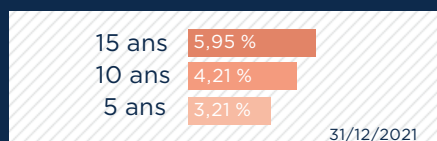
**Anne Schwartz**  
Directrice Générale

\*VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement



## LA PERFORMANCE DE VOTRE SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2021

### Taux de Rentabilité Interne (TRI)\*



### Taux de Distribution\*\*

**5,20 %**

\*Taux de Rendement 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 : 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 pour les SCPI à capital variable.

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.

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Une gestion très active ce trimestre avec deux nouvelles acquisitions : un actif de construction récente de près de 5 500 m<sup>2</sup> 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, et une VEFA à Villeurbanne qui sera livrée par Vinci Immobilier à l'été 2023 et louée à une école avec un bail de 12 ans ferme. Votre SCPI est également en exclusivité avancée sur deux autres actifs, un plateau de bureaux de 420 m<sup>2</sup> environ, totalement rénové et loué en plein de cœur de Paris, ainsi qu'un actif récent de 8 900 m<sup>2</sup> à Toulouse, dont les signatures de promesse sont prévues dès le début de l'année.

L'accélération des acquisitions sur des actifs de qualité, ainsi que la mise en place d'un financement qui devrait se matérialiser dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2022, permettront à Interpierre France de poursuivre sa croissance et confirmer sa performance.

Enfin, nos équipes sont mobilisées depuis plusieurs mois pour que votre SCPI obtienne rapidement le label ISR (Investissement Socialement Responsable), réponse aux enjeux environnementaux et réglementaires qui nous attendent ces prochaines années.



**Olivier EGLEM**

Gérant Interpierre France

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

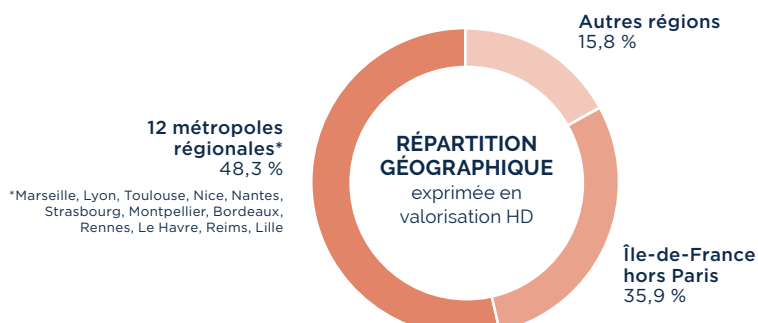
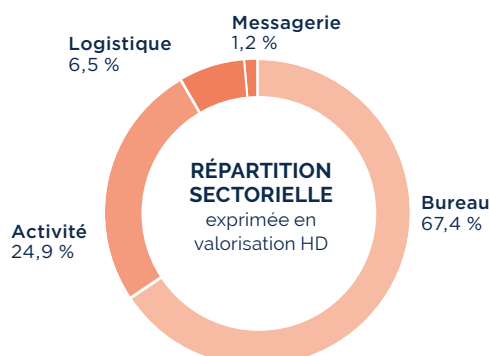
**40**  
Immeubles

**132 950 m<sup>2</sup>**  
gérés

**85**  
baux

**3,51 ans**  
durée moyenne  
résiduelle (WALB)

**13 018 000 €**  
Loyers Générés



## POINT SUR L'ENDETTEMENT

**30 SEPTEMBRE 2021**

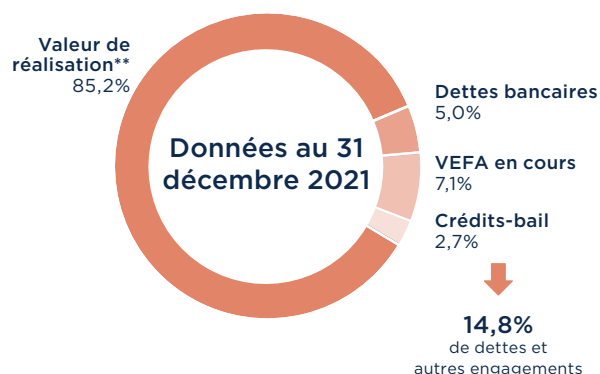
Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine
7 003 683 €	4,0 %

**31 DÉCEMBRE 2021**

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine
15 599 177 €	7,7 %

L'augmentation de la dette par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre est due au tirage d'une ligne de crédit existante pour l'acquisition de l'actif de Gennevilliers.

**Ratio dettes et autre engagements\***



\*Le ratio dette et autres engagements est la division des dettes et autres engagements immobiliers par l'actif brut.

\*\*Valeur de réalisation 2020.

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

### UN NOUVEL ACTIF AU SEIN DU GRAND PARIS

#### GENNEVILLIERS



Acquisition d'un actif de bureaux et activité situé à Gennevilliers (92).

L'immeuble, facilement accessible depuis le centre de Paris, offre une surface utile de près de 5 500 m<sup>2</sup> répartie sur deux parcelles distinctes, offrant ainsi une divisibilité optimale.

Il est entièrement loué comme siège social à la société Audika, marque n°1 de la santé auditive en France.



# ACQUISITION D'UN VEFA EN MÉTROPOLE LYONNAISE

## VILLEURBANNE



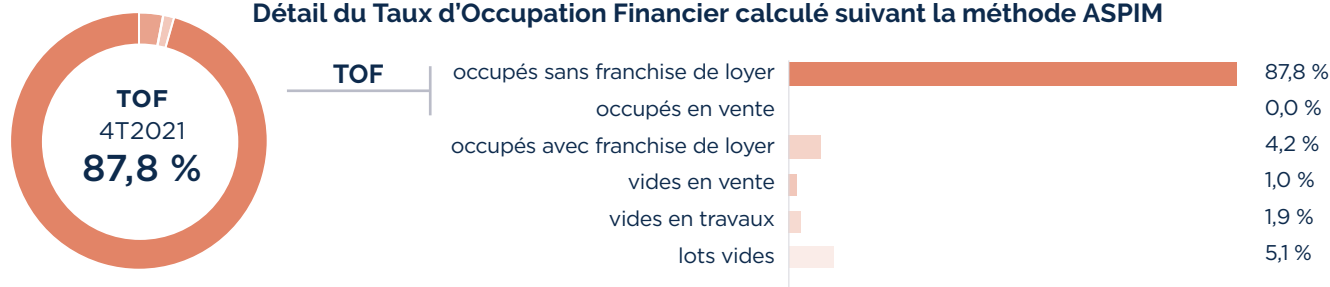
Acquisition en VEFA d'un actif de bureaux à Villeurbanne, au nord de Lyon (69).

L'actif offre une surface locative de 3 970 m<sup>2</sup> répartie sur 4 étages et est situé aux portes du parc de la Tête d'Or et au cœur du campus de LyonTech-la Doua. Il sera entièrement loué à l'AFIP Formation, un établissement privé d'enseignement supérieur, pour une durée de 12 ans ferme.

Le programme, livré au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, sera certifié BREEAM « Very Good » et labellisé « BiodiverCity ».

## 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) en vigueur en 2021.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE



4 prises d'effet  
737 m<sup>2</sup>



Loyers annuels  
108 760 €



3 libérations  
2 519 m<sup>2</sup>



Loyers annuels  
426 202 €

## Le mot du Directeur Asset Management Institutionnels

« Dans ces derniers moments de l'année 2021, outre l'intégration de la récente acquisition de l'actif de Gennevilliers, les équipes ont initié un nombre important de discussions dans le cadre des processus de commercialisation ou des renouvellements locatifs, à l'image des négociations conclues sur les actifs d'Ivry-sur-Seine et de Nantes. Les utilisateurs sont toujours extrêmement prudents vis-à-vis de leurs engagements dans cette période mais ce volume de discussions nous permet d'espérer une augmentation du taux d'occupation dans le courant de l'année 2022. Les équipes de gestion s'y emploient quotidiennement. »



**Edouard Lambert**  
Directeur Asset Management Institutionnels

## LOCAUX VACANTS

Au 31 décembre 2021, 24 lots sont vacants et représentent une surface totale de 14 079 m<sup>2</sup>. 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



3 021  
ASSOCIÉS



1 050 €  
VALEUR DE LA PART



16,80€ ACOMPTE  
SUR DIVIDENDE T4 VERSÉ  
EN DATE DU 28/01/2022.  
VS 12,30 EUROS AU T4 2020

## EVOLUTION DU CAPITAL (en nombre de parts)

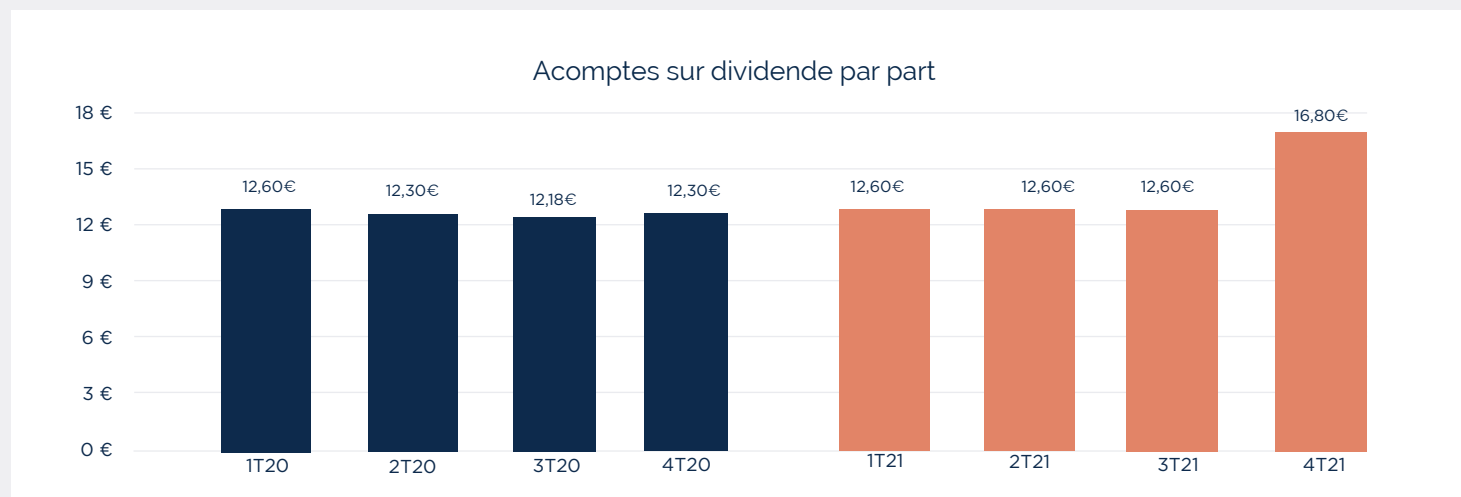
Le capital s'élève à **207 341 parts** en fin de trimestre

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
4	204 553	2 866	78	0	207 341	3 021

## HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



## DISTRIBUTION



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.

## LE SAVIEZ-VOUS ?

### Les règles d'affichage des performances de vos SCPI évoluent !

L'ASPIM ( Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a fait évoluer les méthodologies de calcul des indicateurs de performances financières des SCPI que toutes les sociétés de gestion doivent mettre en œuvre à compter du 1er janvier 2022.

Intéressons-nous ce trimestre aux taux de distribution et au rendement global immobilier.

Tout d'abord, le « **taux de distribution** » de votre SCPI remplace désormais le « TDVM » (Taux de distribution sur valeur de marché). Il s'agit du rapport entre le dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé durant l'année (incluant les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier. Nous ne tenons donc plus compte de potentielles revalorisations du prix de part durant l'année.

D'autre part, le « **rendement global immobilier** » vous sera prochainement communiqué. Ce nouvel indicateur est la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation de la part durant la même année.

**Vous l'aurez compris, cette nouvelle façon de communiquer les performances de vos SCPI vise à vous offrir une information plus uniformisée et donc plus comparable !**

# 1050 €

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

Souscription minimum 5 parts pour chaque nouvel associé

### Une part (tous frais inclus)

- Valeur nominale

- Prime d'émission

*dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement*

1 050 €

500 €

550 €

105 €

### Valeur de retrait

945 €

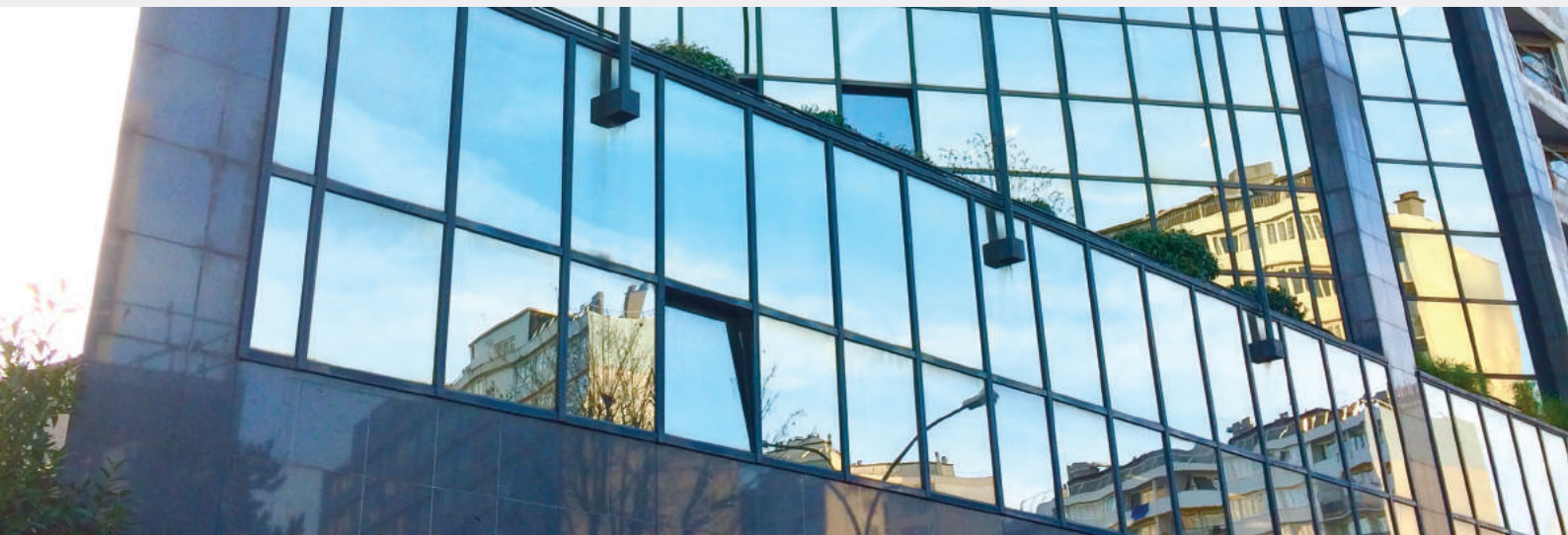
**895,69 €** Valeur de réalisation 2020\*

**1053,22 €** Valeur de reconstitution 2020\*

**885,50 €** Valeur IFI 2020 préconisée résidents français\*

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

\*Les valeurs au 31/12/2021 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale seront communiquées dans le bulletin à paraître en avril.



## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Interpierre France se tiendra le jeudi 16 juin 2022, à seize heures. A cette occasion, vous serez invités à élire neuf (9) membres du Conseil de surveillance.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par ce biais si vous confirmez votre consentement auprès de notre service Associés. Une prochaine information vous sera transmise ce trimestre. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, les votes exprimés par procuration ne sont pas pris en compte.

Enfin, les modalités concernant la tenue de la réunion vous seront communiquées ultérieurement suivant l'évolution de la situation sanitaire actuelle relative à l'épidémie de Covid-19.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

### Principaux frais

#### Frais supportés directement par l'investisseur (versés à la société de gestion)

##### Commission de souscription

*(Frais liés à la recherche d'investissement et à la distribution des parts de SCPI dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs)*

**10% HT du prix de souscription** (prime d'émission incluse). La TVA est supportée et récupérée par la société de gestion et n'impacte donc pas l'investisseur.

##### Commission sur cession/mutation des parts

*(Frais de traitement de dossier payés en cas cession directe entre vendeur et acheteur (grè à grè), succession, donation)*

**75€ HT / 90€ TTC**

#### Frais supportés par la SCPI (versés à la société de gestion)

##### Commission de gestion annuelle

**8% HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.**

##### Commission sur arbitrage des actifs immobiliers

- 1% HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement jusqu'à 3M€
- 0,75% HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement entre 3M€ et 5M€
- 0,5% HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement jusqu'à dépassant 5M€

##### Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux

**1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € (HT) suivis directement par la société de gestion**



## 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.

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 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable

**Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)** : 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.

**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.

**Rendement immobilier global** : C'est la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n.

**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](http://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