



## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

La situation économique globale et européenne étant incertaine, la France devrait tirer son épingle du jeu en 2019 grâce au soutien de sa demande intérieure. Cette situation qui tranche avec 2018 est alimentée par des perspectives de croissance linéaire, estimées à 0,3 % jusqu'à la fin de l'année 2019.

A mi-année, le marché français de l'investissement immobilier affiche une performance de 12,1 milliards d'euros. Il est marqué par un nombre important de transactions d'un montant compris entre 20 et 50 millions d'euros.

Après un solide démarrage, l'investissement en immobilier logistique poursuit l'année 2019 à vitesse faible, et totalise près de 800 millions d'euros au terme du 1<sup>er</sup> semestre.

En terme de répartition par classe d'actifs, la part des bureaux monte à 78 % au 1<sup>er</sup> semestre 2019 soit le niveau le plus élevé de la décennie. En conséquence, le poids des actifs commerciaux est en retrait à seulement 12 % et celle des entrepôts et locaux d'activités à 10 %. Cette surreprésentation des bureaux est aussi liée à l'absence ce trimestre de grandes transactions sur les autres catégories d'actifs.

Dans ce contexte, l'activité de votre SCPI se poursuit à un rythme en phase avec la collecte, ainsi deux nouveaux immeubles de bureaux situés à Gentilly (94) et Nantes (44) pour des montants respectifs de 4 M€ HD et 5,7 M€ HD ont été acquis au cours du deuxième trimestre.

Ce trimestre est également marqué par la livraison d'un bâtiment à destination d'activité (6 041 m<sup>2</sup>) et de bureaux (2 269 m<sup>2</sup>) + 112 parkings. Un contrat de promotion immobilière (CPI) avait été conclu avec un promoteur pour la construction du bâtiment. L'actif a été livré en juin 2019 et entièrement loué par un locataire unique pour une période de 12 ans fermes.

Concernant la vie sociale de votre SCPI, l'Assemblée Générale d'InterPierre France s'est tenue le 12 Juin 2019, toutes les résolutions ordinaires présentées ont été adoptées.

Concernant les résolutions à titre extraordinaire, elles ont fait l'objet d'une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue le 3 juillet et ont toutes été adoptées.

Toute l'équipe de Paref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter un bel été.

Cordialement.

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

### L'ESSENTIEL DU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE

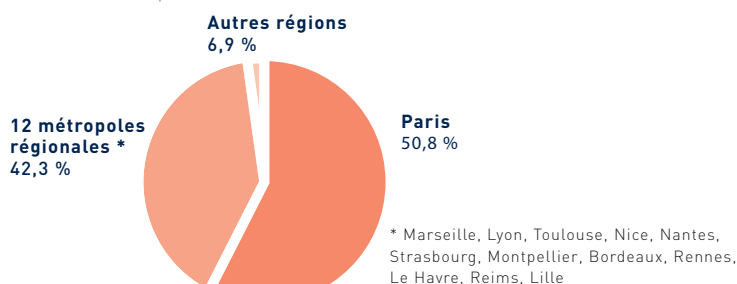
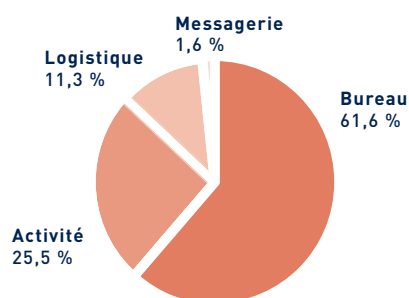
Capitalisation au 30/06/2019	156,9 M€
Nombre d'associés au 30/06/2019	2 082
Acompte sur distribution au titre du 2T 2019	13,5 €
Prix de souscription <i>dont 10 % de commission de souscription</i>	1 050 €
Prix de retrait	945 €
Nombre de lots composant le patrimoine	91
Surface totale	99 906 m <sup>2</sup>

### PERFORMANCES AU 31/12/2018

Taux de rendement interne (TRI)		Taux de distribution sur valeur de marché
10 ans	5,33 %	<b>5,26 %</b>
5 ans	3,38 %	

# PATRIMOINE

## REPARTITION SECTORIELLE ET GEOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

### Rue Charles Calmus - GENTILLY (94)

Surface : 1 297 m<sup>2</sup>    Signature de l'acte : 19 juin 2019    Prix d'acquisition HD : 4 000 000 €    Taux AEM immédiat : 6,74 %

L'ensemble est occupé par un monolocataire présent depuis plus de 20 ans avec actuellement un bail ferme supérieur à 5 ans. Il bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun et d'un accès routier au périphérique par l'intermédiaire de la porte d'Italie et à l'autoroute A6.

### Rue Coulangé «Kansas» - NANTES (44)

Surface : 4 530 m<sup>2</sup>    Signature de l'acte : 6 mai 2019    Prix d'acquisition HD : 5 710 000 €    Taux AEM immédiat : 6,58 %

L'ensemble est occupé par plusieurs locataires. Il bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun et d'un accès à l'autoroute par la rocade à 5 minutes.

### DOUVIRIN (62) - Route D 941

Surface : 8 310 m<sup>2</sup>    Prix d'acquisition HD : 6 240 000 €    Taux AEM immédiat : 7 %

Signature de l'acte : Contrat de promotion immobilière signé en juin 2018 - Livraison de l'actif en juin 2019

Un contrat de promotion immobilière (CPI) a été conclu pour construire un bâtiment à destination d'activité (6 041 m<sup>2</sup>) et de bureaux (2 269 m<sup>2</sup>) + 112 parkings à la même période, suivi de la signature d'un BEFA avec un locataire sur la totalité des surfaces, pour une période de 12 ans fermes qui a pris effet en juin 2019 à la livraison du bâtiment.

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

### Vente (à la découpe)

Immeuble	Destination	Date	Prix net vendeur	Surface
LABEGE (31)	Bureau	05/06/19	128 000 €	134 m <sup>2</sup>

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

**92,2 %**

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

### BAUX SIGNES

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer annuel	Surface
COLOMBIER-SAUGNIEU (69) / HNS INVEST	Immobilier	Bureau	01/09/2019	59 000 €	380 m <sup>2</sup>
IVRY-SUR-SEINE (94) / APTICOM	Agroalimentaire	Bureau	01/07/2019	21 060 €	122 m <sup>2</sup>

### PRISES D'EFFET

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer annuel	Surface
VITRY/SEINE - ARDOINES (94) / LOC'EVENTS	Machines / Equipements / Auto Moto	Activité	16 mai 2019	20 320 €	193 m <sup>2</sup>
DOUVIRIN (62) / SQUARESE	Machines / Equipements / Auto Moto	Activité	16 juin 2019	472 014 €	8 652 m <sup>2</sup>

### CONGES REÇUS - LIBERATIONS A VENIR

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Fin de bail	Loyer actuel	Surface
IVRY-SUR-SEINE (94) / O TACOS	Tourisme / Hôtellerie / Restauration	Bureau	Tacite reconduction	42 131 €	307 m <sup>2</sup>
NEUILLY (92) / SCI MARQUETTE	Immobilier	Bureau	Tacite reconduction	25 297 €	45 m <sup>2</sup>
VITRY/SEINE - GRIMAU (94) / STELLA	Etudes, Conseils, Services aux Entreprises	Bureau	Tacite reconduction	3 670 €	40 m <sup>2</sup>
COLOMBIER-SAUGNIEU (69) / VIGILEC	Electronique / Electricité	Bureau	31/08/2019	57 860 €	380 m <sup>2</sup>
VITRY/SEINE - ARDOINES (94) / CIET	-	Bureau	30/09/2019	12 733 €	149 m <sup>2</sup>
VITRY/SEINE - GRIMAU (94) / BEGUE	Etudes, Conseils, Services aux Entreprises	Bureau	15/12/2020	11 943 €	115 m <sup>2</sup>

## LIBERATIONS CONSTATEES

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Fin de bail	Loyer actuel	Surface
NEUILLY (92) / Vizeo Technologies	Construction / BTP	Bureau	30/04/2019	32 040 €	63 m <sup>2</sup>
NEUILLY (92) / Fam Consulting	Etudes / Conseils / Services aux entreprises	Bureau	26/06/2019	32 361 €	62 m <sup>2</sup>

## VOTRE SCPI À LA LOUPE

### CAPITAL

Le capital s'élève à **149 428 parts** en fin de trimestre.

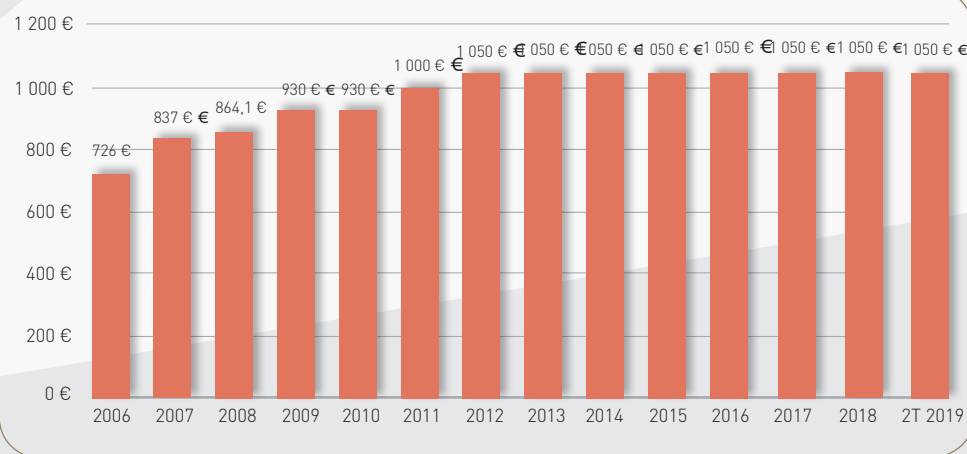
Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	129 348	12 017	13	680	140 672	1 956
II	140 672	9 615	48	811	149 428	2 082

### PRIX DE LA PART

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

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

### 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 31/12/2018

**886 €**

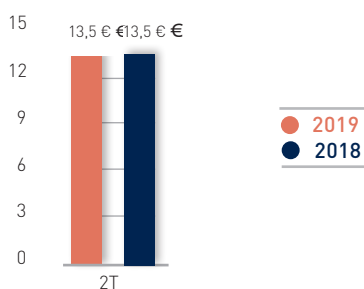
Valeur de reconstitution au 31/12/2018

**1 056 € €**

### DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

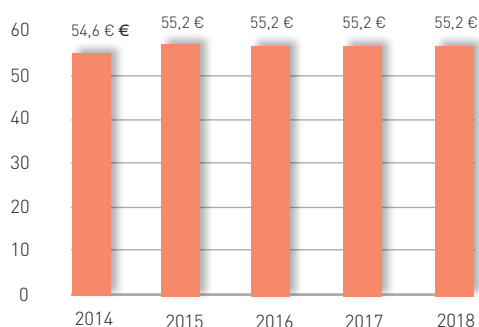
#### Distribution

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 24 juillet 2019)



#### 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 8/10 ans.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte d'Interpierre France s'est tenue le 12 juin 2019, l'ensemble des résolutions ordinaires présentées a été adopté (résolutions 1 à 12). Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour que l'Assemblée puisse délibérer sur les résolutions à caractère extraordinaire, l'Assemblée a été convoquée une seconde fois le 3 juillet 2019 à cet effet et toutes les résolutions à caractère extraordinaire ont été adoptées (résolutions 13 et 14).

## 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 soit une exonération totale au bout de 22 ans tandis que pour 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. Les parts souscrites à crédit doivent être entièrement libérées sur première demande de la société de gestion.

**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 par le prix de départ acquéreur moyen de l'année.

**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)