



ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Le marché de l'immobilier d'entreprise a connu une très forte accélération, notamment sur la seconde partie de l'année, ce qui lui permet de franchir pour la première fois le seuil des 40 milliards d'euros en France.

Cette année, le marché des bureaux concentre un peu plus de 60 % des montants investis, et enregistre un nouveau record historique en dépassant les 25 milliards d'euros.

Les secteurs de la logistique et des locaux d'activité ont également profité de l'engouement des investisseurs pour l'immobilier et cumulent plus de 6 milliards d'euros, contre 3,5 milliards en 2018.

Quant à votre SCPI, elle poursuit sa croissance avec une capitalisation de 178,5 M€ et un programme d'investissements qui se déploie en conséquence.

L'année 2019 est ainsi marquée par l'acquisition en novembre et décembre d'une partie du portefeuille «Lumière» pour un montant total de 33,3 M€.

Le portefeuille « Lumière » représente la plus importante transaction d'InterPierre France comprenant au total 9 actifs mixtes et 1 actif à usage de bureaux représentant une superficie de plus de 35 000 m². Ces actifs sont situés en France dans des zones tertiaires et d'activités reconnues. 45 % des loyers sont sécurisés au-delà de 9 ans.

La valeur de votre patrimoine est en croissance en 2019, les expertises de fin d'année font ressortir une valorisation en augmentation de 1,7 % à périmètre constant (hors cas particulier de l'actif de Rosny-sous-Bois, ayant fait l'objet d'une vente le 15 juillet 2019 et pour lequel la SCPI conserve la jouissance jusqu'au 31 décembre 2020).

Enfin l'acompte sur dividende distribué au titre du 4^{ème} trimestre s'élève à 12,6 € par part, portant la distribution à 52,5 € par part en 2019, contre 55,2 € par part en 2018.

La date de votre prochaine Assemblée Générale est fixée au 18 juin 2020 à 10h.

Bien cordialement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

L'ESSENTIEL DU 4^{ème} TRIMESTRE

| | |
|--|------------------------|
| Capitalisation au 31/12/2019 | 178,5 M€ |
| Nombre d'associés au 31/12/2019 | 2 356 |
| <hr/> | |
| Acompte sur distribution au titre du 4T 2019 | 12,6 € |
| Prix de souscription <i>dont 10 % de commission de souscription</i> | 1 050 € |
| Prix de retrait | 945 € |
| <hr/> | |
| Nombre de lots composant le patrimoine | 95 |
| Surface totale | 116 569 m ² |

PERFORMANCES AU 31/12/2019

Taux de rendement interne
(TRI)

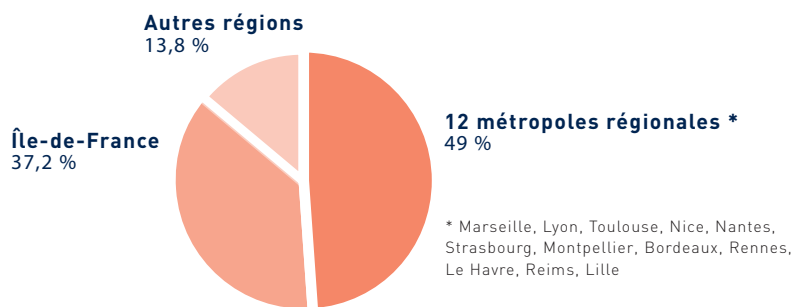
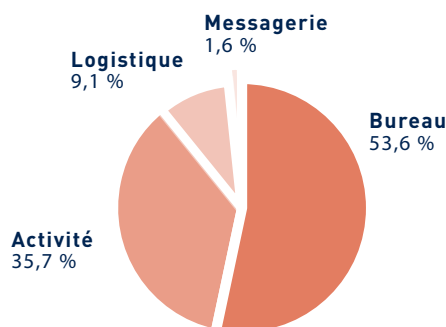


Taux de distribution
sur valeur de marché
(TDVM)

5 %

PATRIMOINE

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



PROMESSES D'ACHAT DU TRIMESTRE

Portefeuille Lumière - 2 actifs sous promesse

Surface : 5 793 m² **Signature de la promesse :** Juillet 2019 **Prix d'acquisition AEM :** 12 560 000 € **Taux AEM immédiat :** 6,20 %

Chargé et Compiègne sont 2 actifs, clés en main, localisés en France dans des zones tertiaires et d'activités reconnues.

Un des 2 actifs est mixte (bureaux et activité). L'autre immeuble est composé uniquement de bureaux.

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Rue René Fonck - Saint-Aignan (41) - Portefeuille Lumière

Surface : 2 134 m²

Signature de l'acte : Novembre 2019

Prix d'acquisition AEM : 2 382 726,68 €

Taux AEM immédiat : 7,15 %

L'ensemble occupé par un monolocataire est un immeuble de bureaux (1 152 m²) et locaux d'activité (1 054 m²), issu du portefeuille Lumière. Il est situé dans la zone aéroportuaire accessible par le périphérique de Nantes, proche du centre-ville et de la gare de Nantes.



Allée Promothée - Chartres (28) - Portefeuille Lumière

Surface : 1 304 m²

Signature de l'acte : Décembre 2019

Prix d'acquisition AEM : 1 555 266,87 €

Taux AEM immédiat : 7,50 %

L'ensemble occupé par des multi-locataires est un immeuble de bureaux (640 m²) et locaux d'activité (664 m²), issu du portefeuille Lumière. Il est situé dans la zone d'activité «Les Propylées 3» accessible par l'autoroute A 11 (à 1h de la Porte d'Orléans, Paris), à proximité du centre-ville et de la gare de Chartres.



Avenue Rochon - Plouzané (29) - Portefeuille Lumière

Surface : 4 345 m²

Signature de l'acte : Décembre 2019

Prix d'acquisition AEM : 3 753 558,57 €

Taux AEM immédiat : 7,60 %

L'ensemble occupé par des multi-locataires est un immeuble de bureaux (2 176 m²) et locaux d'activité (2 169 m²), issu du portefeuille Lumière. Il est situé dans la Technopole Brest-Iroise, à proximité du centre-ville et de la gare de Brest.



Rue du Pré-Meunier - Canéjan (33) - Portefeuille Lumière

Surface : 2 047 m²

Signature de l'acte : Décembre 2019

Prix d'acquisition AEM : 1 815 123,82 €

Taux AEM immédiat : 7,15 %

L'ensemble occupé par un monolocatier est un immeuble de bureaux / entrepôts (272 m²) et locaux d'activité (1 768 m²), issu du portefeuille Lumière. Il est situé dans le Parc d'activité de Courneau, accessible par l'autoroute A63, à proximité de l'aéroport Bordeaux/Mérignac et du centre-ville.



Rue des Fontnelles - Ecquevilly (78) - Portefeuille Lumière

Surface : 2 440 m²

Signature de l'acte : Décembre 2019

Prix d'acquisition AEM : 1 482 373,33 €

Taux AEM immédiat : 7,50 %

L'ensemble occupé par un monolocatier est un immeuble de bureaux (270 m²) et locaux d'activité (2 170 m²), issu du portefeuille Lumière. Il est situé dans la zone d'activité du Petit Parc, accessible par l'autoroute A13, à proximité de la gare des Mureaux et à 25 minutes du centre-ville de Paris.



Avenue de Satolas Green - Pusignan (69) - Portefeuille Lumière

Surface : 6 052 m²

Signature de l'acte : Décembre 2019

Prix d'acquisition AEM : 3 271 701,20 €

Taux AEM immédiat : 7,10 %

L'ensemble occupé par un monolocatier est un immeuble de bureaux / entrepôts (917 m²) et locaux d'activité (5 135 m²), issu du portefeuille Lumière. Il est situé dans la ZAC de Satolas Green, à Lyon Saint-Exupéry. Accessible par l'autoroute A432, il est à quelques minutes de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry et à 25 minutes du centre-ville de Lyon.



Rue Irène Joliot - Eybens (38) - Portefeuille Lumière

Surface : 7 039 m²

Signature de l'acte : Décembre 2019

Prix d'acquisition AEM : 5 240 946,67 €

Taux AEM immédiat : 7,50 %

L'ensemble occupé par un monolocatier est un immeuble de bureaux (953 m²), entrepôts (2 279 m²) et locaux d'activité (3 357 m²), issu du portefeuille Lumière. Il est situé dans le Parc d'Activité Economique des Ruvres, accessible par l'autoroute A480, à proximité du centre-ville de Grenoble.



Rue Denis Papin - Maromme (76) - Portefeuille Lumière

Surface : 3 908 m²

Signature de l'acte : Décembre 2019

Prix d'acquisition AEM : 1 387 084,67 €

Taux AEM immédiat : 9,60 %

L'ensemble occupé par un monolocatier est un immeuble de bureaux (850 m²), et locaux d'activité (3 058 m²), issu du portefeuille Lumière. Il est situé dans la principale zone Rouennaise bénéficiant d'une bonne dynamique, accessible par l'autoroute A150, à proximité du centre-ville de Rouen et à 30 minutes de l'aéroport.



ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

96,1 %

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 | 95,9 % |
| occupés avec franchise de loyer | 0,2 % |
| occupés en vente | 0,0 % |
| vides en vente | 0,0 % |
| vides en travaux | 0,0 % |
| lots vides | 3,9 % |

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

LOCAUX VACANTS

Au cours du 4^{ème} trimestre 2019, 19 lots sont vacants et représentent une surface totale de 3 577 m² 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.

BAIL SIGNÉ

| Immeuble / Locataire | Activité | Nature | Date d'effet du bail | Loyer actuel | Surface |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------|----------------------|--------------|--------------------|
| IVRY-SUR-SEINE (94) / ECO INVESTMENT | Environnement, eau, énergie, déchets | Bureau | 01/10/2019 | 13 800 € | 120 m ² |

PRISE D'EFFET

| Immeuble / Locataire | Activité | Nature | Date d'effet du bail | Loyer actuel | Surface |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------|----------------------|--------------|--------------------|
| IVRY-SUR-SEINE (94) / ECO INVESTMENT | Environnement, eau, énergie, déchets | Bureau | 01/10/2019 | 13 800 € | 120 m ² |

LIBÉRATION CONSTATÉE

| Immeuble / Locataire | Activité | Nature | Fin de bail | Loyer actuel | Surface |
|------------------------------------|--|--------|-------------|--------------|--------------------|
| VITRY/SEINE - ARDOINES (94) / CIET | Etudes, Conseils, Services aux entreprises | Bureau | 31/10/2019 | 13 011 € | 149 m ² |

VOTRE SCPI À LA LOUPE

CAPITAL

Le capital s'élève à **169 987 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 |
| III | 149 428 | 9 190 | 114 | 1 196 | 157 308 | 2 203 |
| IV | 157 308 | 14 358 | 162 | 1 517 | 169 987 | 2 356 |

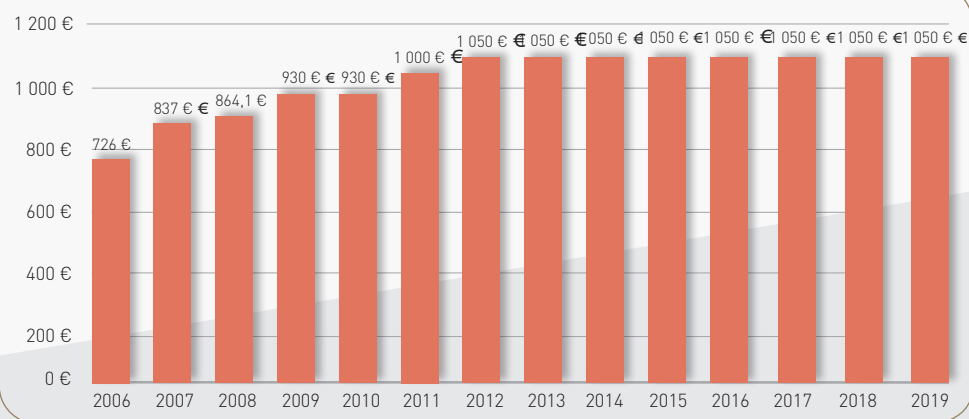
PRIX DE LA PART (au 1^{er} janvier)

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.

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 31/12/2018

886 €

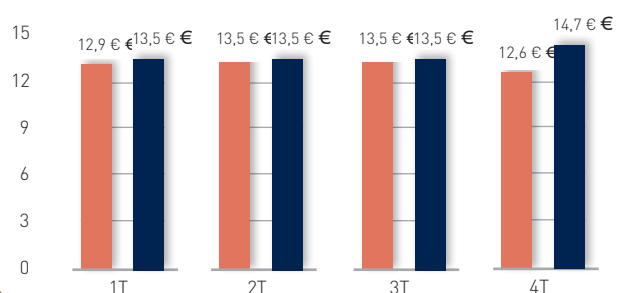
Valeur de reconstitution au 31/12/2018

1 056 € €

DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

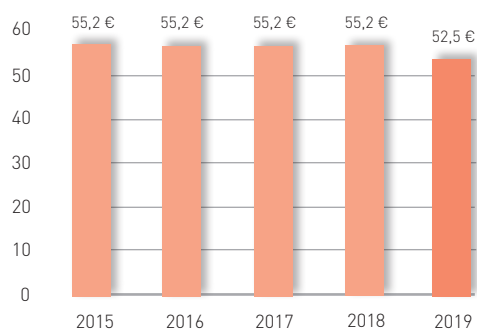
Distribution

Acomptes de distribution par part
(date de paiement : 27 janvier 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.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de votre SCPI se tiendra le 18 juin 2020 à 10h. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du bulletin 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 voie électronique dès la prochaine assemblée générale ; les modalités de ce vote vous seront communiquées prochainement.

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^{ème} année de détention, 4 % par an pour la 22^{ème} 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.

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^{er} 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

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

 PAREF
GESTION

 Fortunary