

# Bulletin trimestriel d'information : T1 2021

N°117 - Valable du 1er avril au 30 juin 2021 et  
relatif à la période du 1er janvier au 31 mars 2021  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : immobilier d'entreprise

## L'essentiel

en date du 31/03/2021

205,8 M€

Capitalisation

2 823

Associés

1 050 €

Prix de souscription

945 €

Prix de retrait

15 ans 6,86 %

10 ans 4,95 %

Taux de rentabilité  
Interne (TRI) 31/12/20

4,71 %

Taux de Distribution  
sur Valeur de Marché  
(TDVM) 31/12/2020

176,3 M€

Valeur du patrimoine  
au 31/12/2020

94,4 %

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)

## 2021, une année de croissance pour votre SCPI Interpierre France

### 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,

Le premier trimestre 2021 est encore marqué par la COVID-19, et la poursuite des restrictions en termes de couvre-feu, circulation, ouvertures de commerces et travail à distance. Cela a bien évidemment un impact sur les commerces mais également dans une certaine mesure sur les actifs de bureaux et d'activités.

L'activité économique est encore ralentie en ce début d'année et continue de se traduire par des prises à bail encore limitées et une tendance baissière encore en ce début d'année. Toutefois, cette tendance n'est pas généralisée et couvre différentes réalités, notamment sur le marché du bureau. Le marché en Ile-de-France est toujours légèrement à la baisse mais avec un regain des transactions locatives sur les petites et grandes surfaces. En région, certaines villes comme Strasbourg et Grenoble tirent leur épingle du jeu tandis que certaines, telles Marseille et Nice, se maintiennent et que d'autres, à l'image de Lille, n'avaient pas encore renversé la tendance en fin d'année. Enfin, Lyon a démarré l'année en ligne avec le 1er trimestre 2020, qui était déjà marqué par la crise, mais parvient à se maintenir.

La logistique a poursuivi fin 2020 une très bonne dynamique avec une demande placée très légèrement en deçà de l'année 2019. Cette résilience se confirme encore sur le premier trimestre 2021, essentiellement sur l'axe nord-sud appelé la Dorsale qui part des Hauts de France, traverse l'Ile de France, couvre les régions Centre-Loire et Rhône-Alpes pour finir en région PACA. Hors de cet axe, le marché reste plus en retrait mais dans l'ensemble, l'offre de surfaces à un an, incluant les surfaces vacantes et les livraisons à venir, poursuit sa hausse.

Le marché de l'investissement est quant à lui soutenu par d'importantes liquidités qui permettent au premier trimestre de l'année de terminer sur un volume investi supérieur à la moyenne des premiers trimestres des dix dernières années avec 4,1 milliards d'euros investis par des investisseurs domestiques mais également pour une part croissante des investisseurs étrangers qui reviennent sur le marché. Il est possible de faire trois constats sur ce marché :

- les investisseurs disposent de liquidités qui restent à déployer,
- le marché est moins profond avec une offre réduite d'actifs de qualité,
- et enfin, la course aux actifs les plus sécurisés provoque un renchérissement de certaines classes d'actifs : les bureaux les plus Core, sont encore très plébiscités, ainsi que les plateformes logistiques les plus récentes et les mieux situées.

Après avoir fait preuve de résilience en 2020, le portefeuille d'Interpierre France voit son Taux d'Occupation Financier (TOF) baisser légèrement sur le premier trimestre pour s'établir à 94,4%. Cette baisse s'explique, outre la libération de surfaces représentant environ 82 000 euros de loyers, par des renégociations de baux sur les actifs de Plouzané et Combs-la-Ville au travers desquelles les loyers ont été réduits en échange d'une prolongation des baux. Enfin, la fin de la perception du loyer de l'actif de Rosny-sous-Bois, que votre SCPI continuait de percevoir après sa cession en 2019, vient contribuer à réduire le TOF. D'autres libérations interviendront sur le portefeuille dans le courant de l'année et l'équipe de gestion est déjà en discussion avec des candidats locataires pour reprendre ces surfaces.

La collecte s'est également poursuivie sur le premier trimestre, avec 5,2 millions d'euros de collecte brute. Aucun nouvel investissement n'est intervenu sur le trimestre, mais un processus de due diligence a été initié en vue d'une acquisition pour un actif en vente en état futur d'achèvement. Si cette due diligence s'avère positive, votre SCPI pourra acquérir un actif neuf, qui sera livré en 2023 et déjà loué sur un bail long terme à une école d'enseignement supérieur.

Bien sincèrement,  
Anne SCHWARTZ  
Directrice Générale



## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

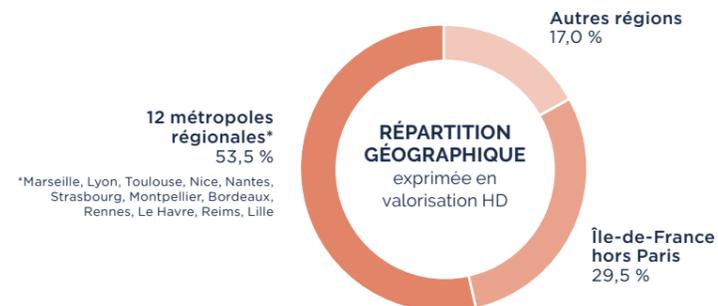
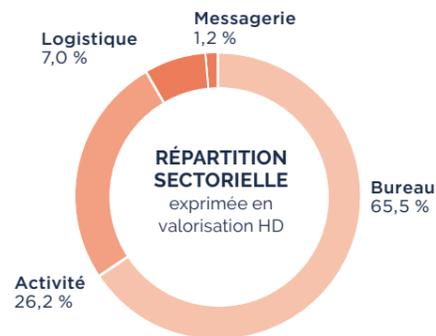
Il n'y a pas eu de nouvelle acquisition réalisée ce trimestre mais l'équipe de gestion s'active sur de nouveaux projets. Un immeuble en VEFA est sous exclusivité dans l'agglomération lyonnaise, avec un bail long et des caractéristiques durables, environnementales et sociales, qui complèteront le portefeuille de votre SCPI pour lui permettre d'accroître son exposition à des actifs de qualité et qui répondront aux besoins des utilisateurs sur le long terme.

D'autres actifs sont à l'étude et des offres en cours afin de poursuivre l'investissement des disponibilités d'Interpierre France en utilisant la collecte disponible mais en ayant aussi recours aux capacités de financement de la SCPI.



**Sophie Bourguignon**  
Directrice de la gestion de fonds et des investissements

## PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



### POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2020

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2020		RÉPARTITION		
Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
7 307 077 €	4,14 %	43,57 %	56,43 %	8,64 ans

### ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

### INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Aucun investissement sur le patrimoine n'est intervenu au cours de ce trimestre.

## ACTIVITÉ DU TRIMESTRE

### 2 RENOUVELLEMENTS

#### COMBS-LA-VILLE

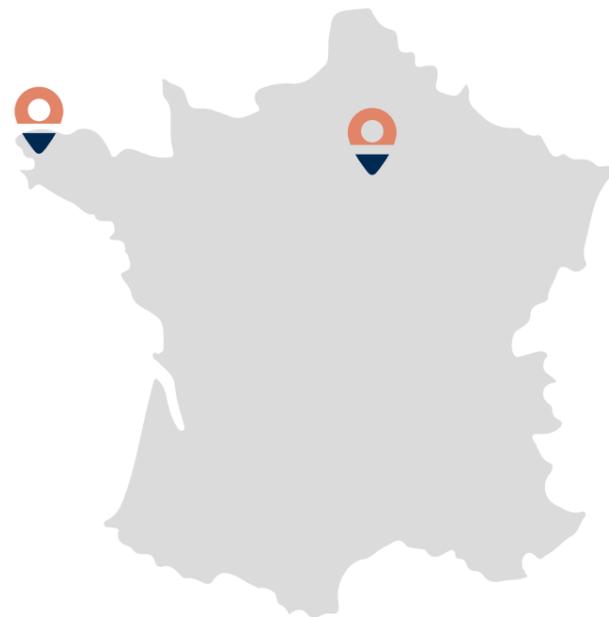


**Localisation :** Combs-La-Ville (77)  
**Type d'actif :** logistique  
**Surface locative :** 4 601 m<sup>2</sup>  
**WALB :** 6 ans  
**Prise d'effet :** 1er janvier 2021  
**Loyer :** 300 000 €

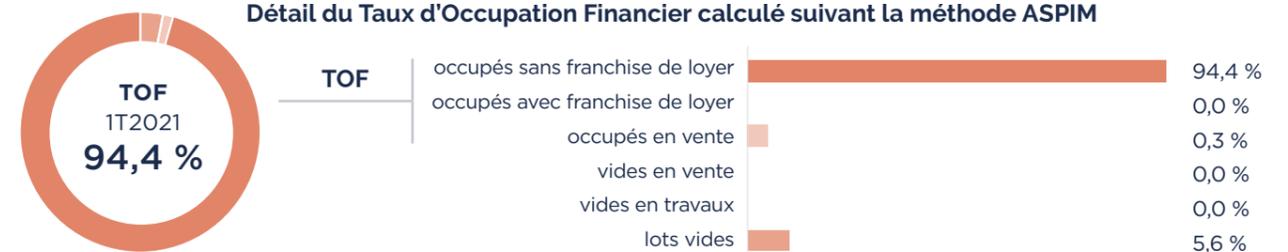
#### PLOUZANÉ



**Localisation :** Plouzané (29)  
**Type d'actif :** Bureau  
**Surface locative :** 1 038 m<sup>2</sup>  
**WALB :** 3 ans  
**Prise d'effet :** 1er janvier 2021  
**Loyer :** 99 205 €

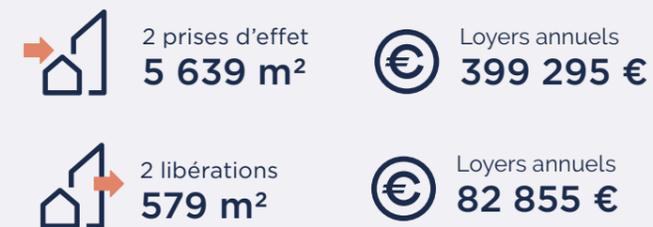


## SITUATION LOCATIVE



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).

### ACTIVITÉ LOCATIVE DU 1ER TRIMESTRE



### RÉUSSITES DU TRIMESTRE

« Dans un climat rempli d'incertitudes en ce début d'année, la SCPI INTERPIERRE FRANCE s'est montrée résiliente en maintenant un taux élevé de recouvrement des loyers, charges et taxes. Ce premier trimestre est également synonyme de pérennisation du patrimoine, notamment avec les réengagements de locataires significatifs sur les actifs de Combs La Ville et Plouzané. »



**Edouard Lambert**  
Directeur Asset Management Institutionnels

### LOCAUX VACANTS

Au 31 mars 2021, 20 lots sont vacants et représentent une surface totale de 4 169 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux et archives situés à Vitry/Seine Ardoines (94), Nantes (44), Yvry/Seine (94), Neuilly (92), Bron (69), Plouzané (29) et Eyebens (38). 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

 **2 823 ASSOCIÉS**

 **1 050 € VALEUR DE LA PART**

 **12,60€ ACOMPTE SUR DIVIDENDE T1 VERSÉ EN DATE DU 23/04/21. VS 12,60 EUROS AU T1 2020**

**EVOLUTION DU CAPITAL** Le capital s'élève à **195 965 parts** en fin de trimestre

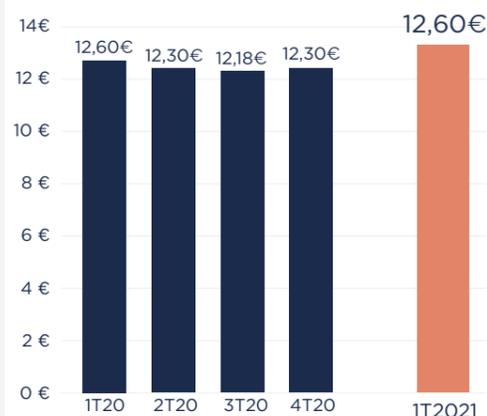
TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	191 641	4 919	595		195 965	2 823

### HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



### DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



## 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	1050 €
- Prime d'émission	500 €
Dont commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement	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 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.

\* Les valeurs 2020 de réalisation et de reconstitution sont affichées à titre indicatif, sous réserve d'approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

### LE SAVIEZ-VOUS ?

Au sein de la rubrique «Votre épargne», nous mentionnons la « valeur de reconstitution » : Il s'agit d'un indicateur essentiel à suivre pour votre SCPI !

Techniquement, la « valeur de reconstitution » d'une SCPI est égale à la valeur d'expertise de ses immeubles et autres actifs financiers diminuée de ses dettes/emprunts (ce que l'on appelle la «valeur de réalisation») à laquelle on ajoute les frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaire, droit d'enregistrement, commissions, conseils... )

Pour faire simple, il s'agit de ce que la SCPI paierait aujourd'hui pour racheter son patrimoine.

La valeur de reconstitution sert de base à la détermination du prix de souscription d'une part. La réglementation nous permet de positionner ce prix dans une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution.

Pour votre SCPI, le prix de la part se situe juste en dessous de la valeur de reconstitution.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de la SCPI Interpierre France se tiendra le 16 juin 2021, à dix heures, à huis-clos (hors la présence physique des associés) eu égard à la situation sanitaire actuelle relative à l'épidémie de Covid-19. 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 voie électronique.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

### 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 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 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 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).

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  
Tél. : 01 86 90 41 10 - [associes@paref.com](mailto:associes@paref.com)  
[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

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

