

# Bulletin trimestriel d'information T1 2023

## 5,40 %

Taux de distribution\* 2022

N° 125 - Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2023 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2023  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Bureaux

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

En ce début d'année 2023, Interpierre France affiche, malgré un contexte économique incertain, des résultats immobiliers résilients notamment grâce à son activité locative dynamique.

Dans la continuité de l'année 2022, la crise géopolitique pèse encore sur le pouvoir d'achat des Français et sur le marché immobilier, avec des tensions inflationnistes toujours bien présentes (+5,6 % en mars) et une forte hausse des prix de l'alimentation en mars (+15,8 % sur un an glissant).

Cependant, les projections macroéconomiques de la Banque de France ont été revues à la hausse en raison d'une activité qui se montrerait plus résiliente qu'anticipée. La croissance du Produit Intérieur Brut en mars est ainsi estimée à 0,6 % en 2023, soit +0,3 % supérieure aux prévisions de décembre 2022.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a ralenti sur ce premier trimestre avec seulement 3,3 milliards d'euros de transactions, représentant une baisse de -35 % sur un an glissant et de -39 % par rapport à la moyenne quinquennale. La baisse de l'investissement en immobilier d'entreprise est en partie expliquée par le durcissement des conditions de financement et l'attentisme des acheteurs sur la poursuite des corrections des prix.

Si le bureau continue de représenter une part importante dans le marché de l'investissement immobilier, celui-ci baisse assez nettement ce trimestre avec seulement 1,2 milliard d'euros investis (-38 % sur un an). Le bureau en région résiste mieux avec une baisse de -30 % par rapport à la moyenne quinquennale. Ces tendances sont expliquées par l'appétence continue des investisseurs envers la diversification géographique des actifs immobiliers ainsi que la poursuite des investissements des SCPI. Le marché de l'immobilier industriel a

également décroché, après plusieurs années exceptionnelles, avec une baisse du volume de -30% par rapport à la moyenne quinquennale.

Le marché devrait toutefois rebondir à moyen terme, l'investissement immobilier faisant office de valeur refuge dans un contexte de forte inflation. Les fonds non-côtés collectent également très bien et déploient les capitaux disponibles.

De son côté, Interpierre France a connu une activité locative soutenue au dernier trimestre, marquée par la prise d'effet de 3 nouveaux locataires pour un loyer annuel total de 261 000€ et la libération de 4 locataires pour un loyer annuel total de 51 000€. Cette performance a permis à la SCPI d'augmenter son loyer annuel de plus de 200 000 euros et d'atteindre un Taux d'Occupation Financier proche des 92%.

Parallèlement, les équipes de PAREF Gestion continue activement à rénover le patrimoine immobilier existant, en ligne avec la stratégie ISR du fonds. Nous pouvons citer un programme de remise en état et d'amélioration énergétique sur l'actif de Mérignac en cours de finalisation, ce qui permettra à la SCPI de remettre très prochainement sur le marché locatif plus de 2 000m<sup>2</sup> de bureaux, avec un loyer annuel additionnel potentiel d'environ 280 000€. Un point focus dédié à cet actif est disponible en page 4 du Bulletin trimestriel d'information.

Enfin, **la distribution nette pour ce premier trimestre s'élève à 13,02 euros par part**, en hausse de 0,12 euros par rapport au premier trimestre 2022.

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.

Le taux de distribution 2022 de la SCPI Interpierre France est de 5,40 % dont 5,40 % de distribution sur résultat courant, 0 % de distribution exceptionnelle et 0 % d'impôts prélevés à la source. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



**3 405**  
associés



**1 050 €**  
valeur de la part



**243,8 M€**  
Capitalisation sur prix de souscription



**13,02 €**  
Acompte sur Dividende T1  
versé le 26/04/2023

## PERFORMANCES

Taux de distribution & rentabilité

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



■ Distribution sur résultat courant : 5,40%  
■ Impôts prélevés à la source : 0%  
■ Distribution exceptionnelle : 0%

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

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

## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2022 & 2023

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 **232 168 parts** en fin de trimestre.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
T1 2023	227 265	5 258	355	0	232 168	3 405
T2 2023						
T3 2023						
T4 2023						

**1 050 €**

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

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

<b>Une part (tous frais inclus)</b> .....	<b>1050 €</b>
- Valeur nominale	500 €
- Prime d'émission	550 €
<i>dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement</i>	105 €
<b>Valeur de retrait</b> .....	<b>945 €</b>

**914,14 €**  
Valeur de réalisation  
2022\*

**1 091,07 €**  
Valeur de reconstitution  
2022\*

**884,54 €**  
Valeur IFI 2022 préconisée  
résidents français

**884,54 €**  
Valeur IFI 2022 préconisée non-  
résidents français

\*Les valeurs 2022 de réalisation et de reconstitution sont affichées à titre indicatif, sous réserve d'approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.



# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

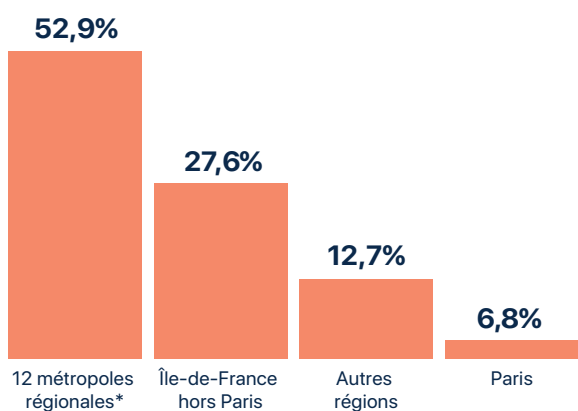
au 31/03/2023

## Votre patrimoine en un coup d'oeil

 <b>250,7 M€</b> Valeur du patrimoine (hors immobilisations)	 <b>43</b> immeubles	 <b>147 443 m<sup>2</sup></b> gérés	 <b>81</b> baux	 <b>3,5 ans</b> durée moyenne résiduelle (WALB)	 <b>16,3 M€</b> loyer annualisé au 31/03/2023
--	---	--	--	---	---

## Répartition géographique





Exprimée en % de la valorisation hors droits



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

## Répartition sectorielle

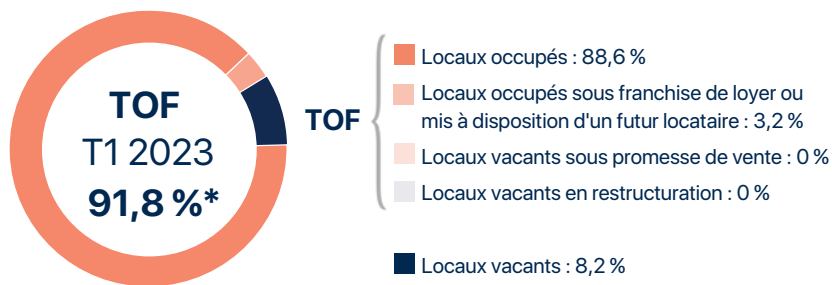
Exprimée en % de la valorisation hors droits

 <b>69,2 %</b> Bureaux	 <b>20,5 %</b> Locaux d'activité	 <b>6,4 %</b> Logistique & Messagerie	 <b>3,9 %</b> Autres
---	---	---	---

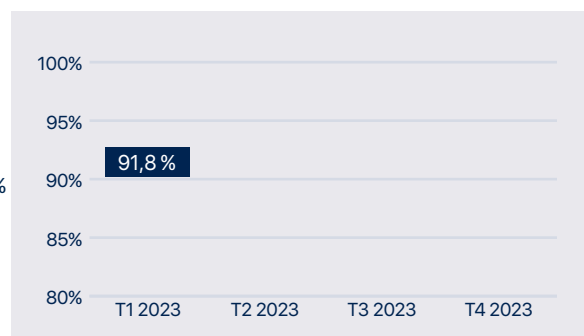
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
64,9 M€	250,7 M€	18,1 M€	268,8 M€	24,1 %

## Taux d'occupation financier



## Evolution du TOF 2023



\* 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 1<sup>er</sup> trimestre



## Acquisitions du trimestre

Aucune acquisition n'a eu lieu au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

## Arbitrages du trimestre

Aucun arbitrage sur le patrimoine n'est intervenu au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

## Focus sur un actif du portefeuille : Mérignac



**Localisation :** 14 avenue Pythagore, Mérignac (33)

**Typologie :** Bureaux

**Date d'acquisition :** 30/05/2017

**Surface :** 2 100 m<sup>2</sup>

Un programme de remise en état et d'amélioration énergétique du bâtiment Pythagore, situé à Mérignac, est en cours d'achèvement.

Le bâtiment bénéficiera à la suite de sa livraison, prévue pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2023, de la technologie "cool roof" permettant au bâtiment d'améliorer son confort thermique et de diminuer l'utilisation de la climatisation.

Un label environnemental "Breeam in Use" niveau Good est en cours d'obtention, gage d'engagement en matière de responsabilité sociétale des entreprises.

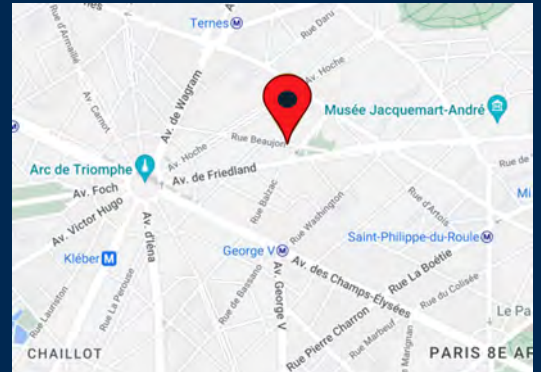
L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Interpierre France se tiendra le **mardi 27 juin 2023 à seize heures**, au Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe - 14 rue Beaujon, 75008 Paris.

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.

## Participez à la vie de votre SCPI et votez lors de l'Assemblée Générale du 27 juin 2023

En tant qu'associé de la SCPI Interpierre France, vous êtes invité à assister à l'Assemblée Générale Annuelle de la société qui aura lieu le mardi 27 juin prochain à 16h00. Vous pourrez ainsi rencontrer les gérants de votre SCPI mais également **exprimer votre voix vis-à-vis des résolutions qui seront soumises à votre approbation**. Pour rappel, vous disposez d'un nombre de voix proportionnel à votre part dans le capital social de la société.

Si vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée Générale, vous pourrez, au choix, voter par correspondance via le formulaire de vote joint à la convocation ou voter par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont à notre service Associés.



Lieu : Sofitel Arc de Triomphe, 14 rue Beaujon, 75008 Paris.

**MéTRO / RER** : George V (ligne 1), Ternes (ligne 2), Saint-Philippe-du-Roule (ligne 9), Charles de Gaulle - Etoile (RER A, lignes 1, 2, 6).

**Parking public** : Etoile Friedland (31 avenue de Friedland).

## 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.

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.

**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.



## 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** : 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](mailto:gestionvie@paref.com)

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



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

