

# Bulletin trimestriel d'information : T4 2020

N°116 - Valable du 1er janvier au 31 mars 2021 et relatif à  
la période du 1er octobre au 31 décembre 2020  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : immobilier d'entreprise

## L'essentiel

en date du 31/12/2020

**201,2 M€**

Capitalisation

**2 661**

Associés

**1050 €**

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  
vs 5% en 2019

**176,3 M€**

Valeur du patrimoine

**96,7 %**

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)

## 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 quatrième trimestre a été marqué par un second confinement, qui a provoqué une nouvelle baisse dans la consommation des ménages et une fermeture des lieux accueillant du public, le télétravail à 100 % étant préconisé par l'Etat.

Malgré cet événement, les créations d'entreprise ont continué de progresser, avec quasiment 250 000 créations sur le seul quatrième trimestre, le plus haut de l'année. Cette dynamique permet de rassurer sur l'économie française, alors que les défaillances d'entreprises sont restées limitées en 2020 (-39,5 % vs. 2019, évolution portée par les divers dispositifs de relance et de soutien du gouvernement français). Les récentes mesures de couvre-feu prises par le gouvernement permettent aux entreprises de pouvoir poursuivre leur activité et aux commerces d'ouvrir, empêchant un trop fort ralentissement de l'économie. Le climat des affaires a connu un léger recul en octobre (90) avant une chute en novembre (79), mais l'indice a retrouvé son niveau de septembre (92) dès le mois de décembre.

Le marché de l'investissement, sur les trois premiers trimestres de l'année, est certes en baisse de près de 30% par rapport aux trois premiers trimestres de 2019, année exceptionnelle, mais reste néanmoins en ligne avec la moyenne observée sur 10 ans. Si le secteur des services (hôtellerie, résidences services, ...) a été le plus impacté avec une baisse de près de 80 % par rapport à 2019, les baisses restent plus mesurées sur les secteurs traditionnels, avec moins 30 % pour le bureau et une relative meilleure performance pour les actifs industriels, d'activité ou de logistique avec moins 16 % au global. Dans un contexte plutôt attentiste de la part des entreprises côté marché locatif, avec des volumes de surface pris à bail en berne, les investisseurs ont plébiscité des actifs dits Core, affichant des loyers et qualité de locataires et bénéficiant de localisations « sécurisées » au détriment des actifs plus risqués. Cette divergence d'engagement sur les différentes stratégies a entraîné pour le marché français une évolution divergente des taux, avec des taux prime (sur les meilleurs actifs Core) toujours plus bas, à l'opposé de la décompression des taux observés sur les actifs immobiliers jugés plus risqués avec une tendance à l'accélération.

Compte tenu de la diversité des actifs du portefeuille d'Interpierre France, cette évolution des marchés se traduit par une relative stabilité de la valeur du portefeuille avec un impact limité à une baisse de 0,68% à périmètre constant (actifs présents dans le portefeuille fin 2019). En prenant en compte les acquisitions faites en 2020, le patrimoine de votre SCPI atteint désormais 176,3 m€, soit une croissance sur l'année de 26%. Cette forte évolution s'est notamment concrétisée sur le quatrième trimestre avec l'acquisition d'un actif de Marseille Longchamps, situé dans le 10<sup>e</sup> arrondissement. Il s'agit désormais de l'actif le plus large du portefeuille, la signature de l'acte ayant eu lieu le 31/12/2020 pour un volume de plus de 22,1 millions d'euros et une durée résiduelle ferme de baux de 6,4 années. Tout en accroissant l'implantation de votre portefeuille dans des aires régionales urbaines et dynamiques, cette acquisition renforce aussi son exposition à des locataires du secteur public, lesquels représentent désormais 10% des loyers d'Interpierre France.

Du point de vue de la gestion, le Taux d'Occupation Financier est resté stable sur le trimestre et en légère hausse sur l'année de 96,1% à 96,7%. Si nous avons un taux de recouvrement des loyers sur l'année qui approche les 90%, nous constatons malgré tout des difficultés pour certains des locataires qui impactent le résultat de votre SCPI pour cette fin d'année. Nos équipes de gestion restent mobilisées pour accompagner les locataires et trouver des solutions lorsque nécessaire et l'effort se poursuit donc pour améliorer encore ce taux de recouvrement sur 2020 et anticiper les premiers mois de 2021.

Prenant en compte les évolutions du quatrième trimestre ainsi que l'impact de la crise sanitaire sur l'année 2020, nous avons confirmé un acompte trimestriel sur distribution de 12,30 euros, soit une distribution sur l'année 2020 de 49,50 euros et un TDVM de 4,70%.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance.

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



Actif situé dans le 10<sup>e</sup>  
arrondissement de Marseille (13)  
au croisement de l'autoroute A50  
et de la L2.  
Superficie : 8 800 m<sup>2</sup>  
Loyer annuel : 1,4 M €  
Taux AEM : > 6,50 %

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

L'acquisition en décembre de l'actif de Marseille est représentative de l'ambition de PAREF Gestion pour Interpierre France.

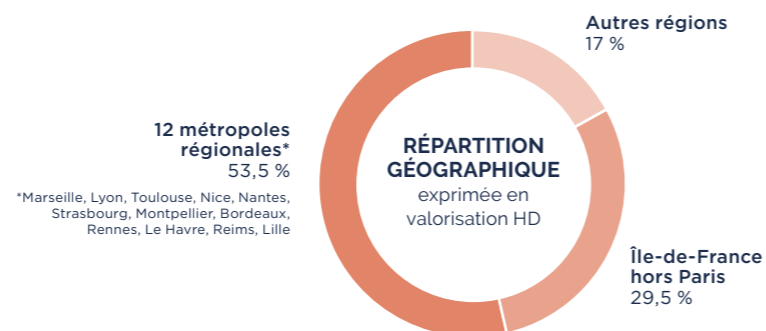
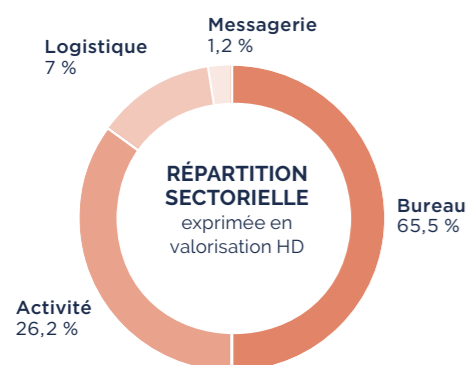
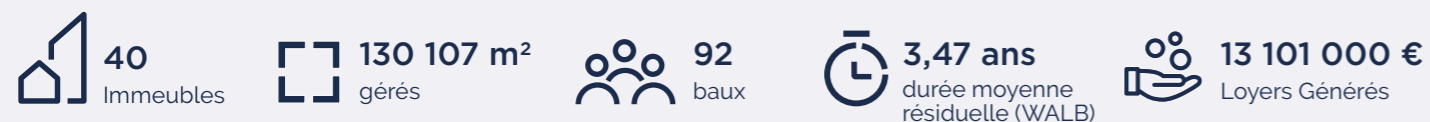
PAREF Gestion étudie déjà de belles opportunités pour le début d'année 2021, affirmant son ambition de se positionner sur des volumes plus importants tout en visant des actifs de qualité, tant sur le bureau que la logistique et l'activité, et qui contribueront à la performance long terme de votre SCPI.

Votre SCPI atteint désormais une taille qui lui permet d'absorber des actifs plus importants et la mise en place de financements, quasi inexistantes aujourd'hui sur votre SCPI, qui permettraient d'accompagner cette croissance en bénéficiant d'un effet de levier supplémentaire. Sur un volume de 190m€ d'opportunités d'investissements reçues et correspondant à la stratégie d'Interpierre France depuis le début de l'année, nous avons analysé de façon approfondie 7 actifs et des lettres d'offres vont être émises dans les jours qui viennent afin de lancer la campagne d'investissement 2021 dans les meilleures conditions.



**Rémi Gay**  
Fund Manager

## PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



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

| POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2020 |                              | RÉPARTITION |               |                          |
|---|------------------------------|-------------|---------------|--------------------------|
| Dette bancaire                              | % dette/valeur du patrimoine | Taux fixe   | Taux variable | Durée résiduelle moyenne |
| 7 455 979 €                                 | 4,22 %                       | 83,23 %     | 16,77 %       | 8,86 ans                 |

### ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, il y a eu la vente d'un local d'activité situé à Seclin (59), représentant 3 300 m<sup>2</sup> pour un total de 2 459 800€.

## OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE

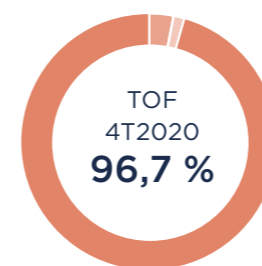


L'actif, livré en 2009, est un immeuble bureaux situé dans le 10<sup>e</sup> arrondissement de Marseille. Avec une durée résiduelle de bail supérieure à 6 ans et un taux d'occupation de 94 % par des locataires de premier ordre, cet actif rentre tout particulièrement dans la stratégie d'Interpierre France et contribuera encore à l'amélioration de son rendement.

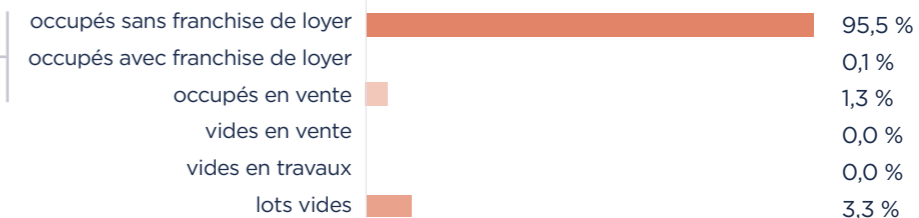
**Localisation :** Marseille 10<sup>e</sup>ème  
**Type d'actif :** Bureau  
**Surface locative :** 8 800 m<sup>2</sup>  
**WALB :** 6,5 ans  
**Taux AEM :** env. 6,50 %  
**Volume :** env. 22 M€



## 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).

## ACTIVITÉS LOCATIVES DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE



## FOCUS

**1 nouveau bail signé :**  
Villejuif (94) - Bureau - Date d'effet 1 décembre 2020 -  
Durée ferme 3 ans

## LOCAUX VACANTS

Au 31 décembre 2020, 16 lots sont vacants et représentent une surface totale de 2 752 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux situés à Vitry/Seine Ardoines (94), Nantes (44), Yvry/Seine (94), 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.

## FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

 **2 661**  
ASSOCIÉS

 **1050 €**  
VALEUR DE LA PART

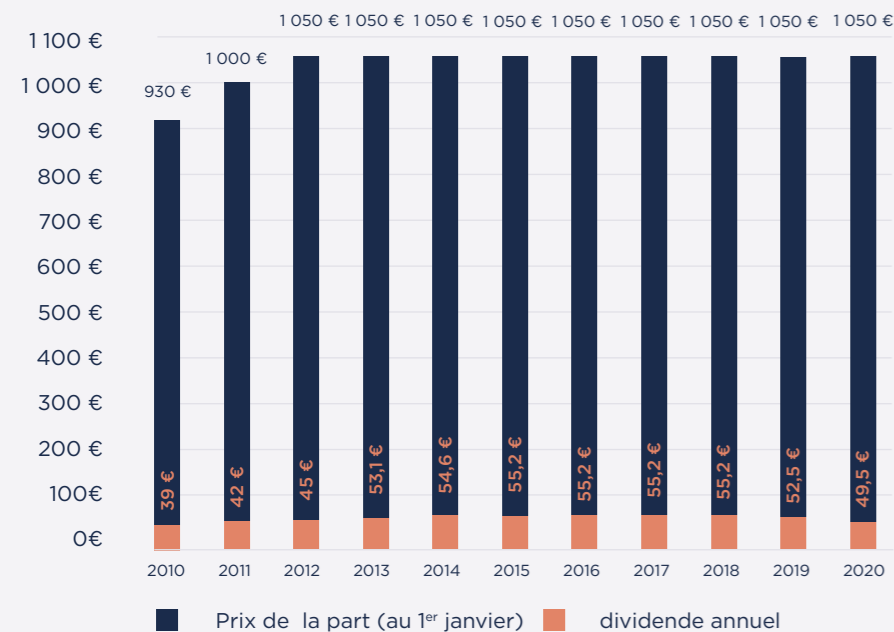
 **12,30€ ACOMPTE**  
SUR DIVIDENDE T4 VERSÉ  
EN DATE DU 04/02/20.  
VS 12,60 EUROS AU T4 2019

### EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **191 641 parts** en fin de trimestre

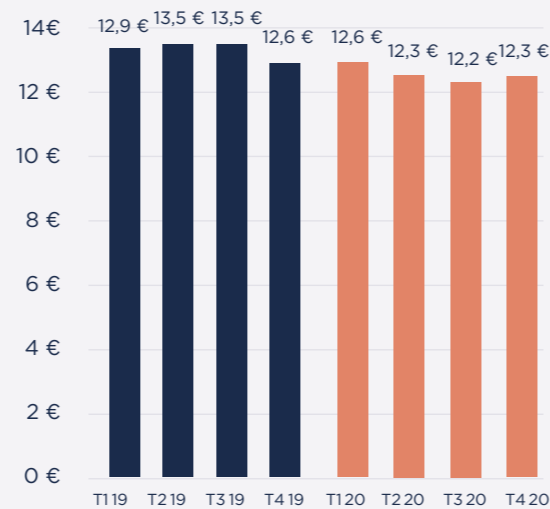
| TRIMESTRE | CAPITAL INITIAL | SOUSCRIPTIONS | RETRAITS | ANNULATIONS | CAPITAL FINAL | SOUSCRIPTEURS |
|-----------|-----------------|---------------|----------|-------------|---------------|---------------|
| 1         | 169 987         | 8 808         | 109      | 347         | 178 339       | 2 476         |
| 2         | 178 339         | 3 996         | 140      | 0           | 182 195       | 2 523         |
| 3         | 182 195         | 4 687         | 975      | 226         | 185 681       | 2 574         |
| 4         | 185 681         | 7 594         | 1634     | 0           | 191 641       | 2 661         |

### 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)** **1050 €**

- Valeur nominale 500 €
- Prime d'émission 550 €

Dont commission de souscription 105 €  
au titre des frais de recherche et d'investissement

**Valeur de retrait** **945 €**

**902 €** Valeur de réalisation 2019\*

**1076 €** Valeur de reconstitution 2019\*

**856,4 €** Valeur IFI 2019\* préconisée résidents français

**856,4 €** Valeur IFI 2019\* 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 au 31/12/2020 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale seront communiquées dans le bulletin à paraître en Avril.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de la SCPI Interpierre France se tiendra le 16 juin 2021, à dix heures. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, 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. Toutefois, eu égard à l'évolution de la situation sanitaire actuelle relative à l'épidémie de Covid-19, l'Assemblée Générale pourra se tenir à huis clos (hors la présence physique des associés). Le déroulement de la réunion vous sera communiqué ultérieurement.

## 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.

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.

#### 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.

## 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)

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.

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



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