

Bulletin trimestriel d'information T3 2023

N° 127 - Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2023
et relatif à la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2023
Type : SCPI de rendement à capital variable
Catégorie : Stratégie à prépondérance Bureaux

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Nous vous avons récemment confirmé le maintien de la valeur de part de votre SCPI Interpierre France, résultat de la nouvelle campagne de valorisation de mi-année confiée à des experts indépendants sur la totalité du portefeuille. Le prix de souscription de 1 050 €/part présente un écart de +1,06% par rapport à la valeur de reconstitution qui s'établit désormais, avant division du prix de part, à 1 039 €/part.

Ce résultat témoigne de la résilience de la stratégie d'investissement de la SCPI et du portefeuille immobilier, qui a bénéficié d'une sélection rigoureuse à l'acquisition, d'une collecte maîtrisée et d'une gestion opérationnelle efficace. Notre patrimoine affiche en effet depuis début 2023 une hausse des taux d'occupation financiers (+2,5%) et des durées résiduelles de baux (+0,3 an), qui garantissent la pérennité du revenu distribué par la SCPI.

L'économie française a montré une certaine capacité de rebond au 3^e trimestre, avec une croissance du PIB estimée à 0,9%¹ en 2023, un taux de chômage stable à 7,5%² et un pouvoir d'achat des ménages en hausse. La hausse des taux d'intérêt et l'environnement international mouvementé entraînent néanmoins une contraction des marchés immobiliers. Ainsi, les montants investis en immobilier d'entreprise au troisième trimestre en France ont reculé de 31% par rapport au trimestre précédent, pour s'établir à 2,5 Md€. Les bureaux représentent toutefois la classe d'actifs la plus échangée avec 5,2 Md€ investis depuis début 2023, soit 49 % des volumes investis, contre 21 % pour les commerces et 16 % pour le secteur logistique/locaux d'activités³.

Les régions ont mieux résisté que le marché national, avec une baisse des investissements en bureau de 40% sur un an, contre 53% sur l'ensemble du territoire. Les taux de vacance y sont en général plus bas et les actifs plus accessibles en raison de montants moins élevés⁴.

Côté acquisition, Interpierre France a réalisé une opération majeure au 3^e trimestre avec la livraison d'un nouvel actif acquis en 2021 dans le cadre d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA). Il s'agit d'un immeuble situé en région lyonnaise, d'une surface de 3 980 m², entièrement loué à un locataire de premier plan pour une durée ferme de 12 ans. Cette livraison renforce la qualité et la diversité du patrimoine immobilier de votre SCPI. Vous pouvez retrouver plus d'informations sur cet actif en page 4 du Bulletin trimestriel d'information.

L'activité locative a été soutenue au 3^e trimestre, avec la signature de deux nouveaux baux et deux renouvellements pour un loyer annuel total de 1,27 M€ et la libération de deux baux pour un loyer annuel total de 0,19 M€. Cette performance a permis à la SCPI d'augmenter son loyer annuel de plus de 600 K€.

Enfin, dans le but de renforcer l'accessibilité de votre SCPI et de poursuivre sa stratégie de développement, l'Assemblée Générale du 11 juillet 2023 a voté en faveur d'une division par 5 du montant de la part dès le 1^{er} octobre 2023. Ainsi, le nombre de parts détenues de chaque associé est multiplié par 5, sans modifier la valeur globale de son capital.

Grâce à cette bonne performance, **la SCPI Interpierre France a pu verser un montant de dividende au troisième trimestre de 14,01 euros par part**, en ligne avec celle du trimestre précédent et en hausse de 2,2 % par rapport au dividende du troisième trimestre 2022.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement,



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Sources : ¹Insee; ²Eurostat; ³BNP Paribas Real Estate; ⁴Knight Frank.



FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 30/09/2023

Les données ci-dessous sont basées sur la période du 01/07/2023 au 30/09/2023 au cours de laquelle le prix de part en vigueur était de 1 050 euros. Suite à l'approbation lors de l'Assemblée Générale du 11/07/2023, le prix s'établit, à compter du 01/10/2023, à 210 euros par part. Le bulletin d'information du 4^e trimestre tiendra compte de ce nouveau prix de part pour l'ensemble des données.

 **3 544**
associés

 **1 050 €**
valeur de la part



246,0 M€
Capitalisation sur prix de souscription



14,01 €
Acompte sur Dividende T3
versé le 27/10/2023

PERFORMANCES

Rentabilité & Taux de distribution

Taux de rentabilité interne au 31/12/2022

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

Taux de distribution 2022 : 5,40 %



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 perte en capital, de liquidité, de marché immobilier, liés à l'endettement, liés à la gestion discrétionnaire et de durabilité. 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 234 271 parts en fin de trimestre, dont 4 394 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2023	227 265	5 258	355	0	232 168	3 405
T2 2023	232 168	4 331	2 228	0	234 271	3 492
T3 2023	234 271	1 928	1 928	0	234 271	3 544
T4 2023						

1 050 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{ER} NOVEMBRE 2011

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus) **1 050 €**
 - Valeur nominale 500 €
 - Prime d'émission 550 €
dont 10% HT de commission de souscription 105 €
au titre des frais de recherche et d'investissement

Valeur de retrait **945 €**

867,88 €
Valeur de réalisation
au 31/07/2023

1 039,04 €
Valeur de reconstitution
au 31/07/2023

884,54 €
Valeur IFI 2022 préconisée
résidents français

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



PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

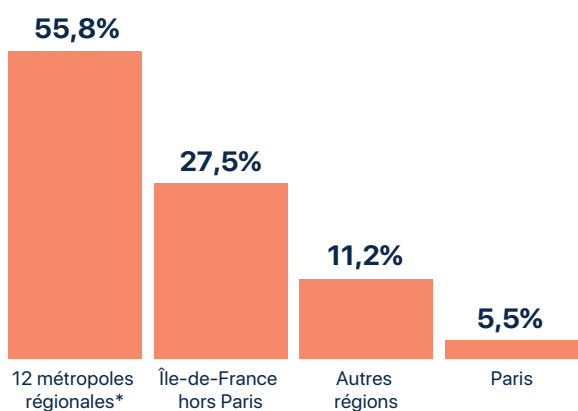
au 30/09/2023

Votre patrimoine en un coup d'œil

 277,2 M€ Valeur du patrimoine (hors immobilisations)	 46 immeubles	 160 302 m² gérés	 85 baux	 4,1 ans durée résiduelle moyenne ferme des baux	 4,5 M€ loyers encaissés au 3 ^{ème} trimestre
--	---	--	--	---	---

Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/07/2023 et des prix d'acquisition des nouveaux actifs)







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



Répartition sectorielle

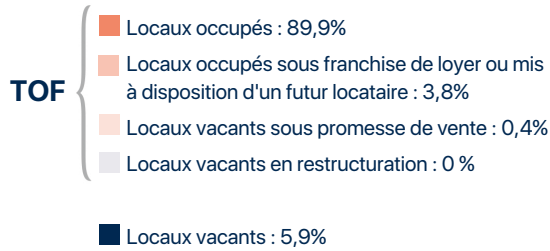
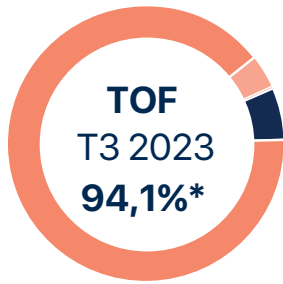
Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/07/2023 et des prix d'acquisition des nouveaux actifs)

 67,6% Bureaux	 22,5% Locaux d'activité	 6,4% Logistique & Messagerie	 3,5% Autres
--	--	--	--

Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
69,8 M€	277,2 M€	0,8 M€	278,0 M€	25,1%

Taux d'occupation financier (TOF)



Évolution 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 3^e trimestre



Acquisition et arbitrage du trimestre

Aucune acquisition ni aucun arbitrage ne sont intervenus au cours du 3^e trimestre 2023.

Livraison intervenue sur le trimestre

Livraison d'une VEFA louée sur 12 ans ferme dans la métropole lyonnaise.



©Myphotoagency – Olivier Guérin

Cette livraison fait suite à la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) signée en novembre 2021.

Le projet est entièrement loué à l'AFIP Formations sur une durée ferme de 12 ans. Cet établissement d'enseignement supérieur privé spécialisé dans l'alternance depuis 1995, propose des formations reconnues.

Situé au cœur du plus grand quartier universitaire lyonnais et à proximité immédiate du pôle universitaire de la Doua, ce bâtiment à taille humaine et à l'architecture moderne comprend 3 980 m² de surface locative répartis sur 5 niveaux et 32 places de stationnement en sous-sol.

Certifié BREEAM "Very Good" et labellisé "BiodiverCity", ce projet répond aux standards les plus élevés en matière de performance énergétique.

Localisation : 40 rue des Antonins, 69100 Villeurbanne

Typologie : Bureaux (Ecole)

Date de livraison : 01/09/2023

Surface : 3 980 m²

Locataire : AFIP Formations



Labellisée ISR depuis le 7 juin 2022, la SCPI Interpierre France intègre dans sa stratégie d'investissement et de gestion des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Elle poursuit ainsi l'objectif de maîtriser l'empreinte environnementale de ses actifs et d'optimiser la qualité de vie de leurs locataires.

Par ailleurs, la SCPI est classée **Article 8** au sens du Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Interpierre France s'est tenue, sur seconde convocation, le 11 juillet 2023 au siège de la société situé 153 boulevard Haussmann (Paris 8^e).

L'ensemble des résolutions présentées (1 à 14), dont le texte intégral figure aux pages 64 et 65 du Rapport Annuel 2022, a été adopté, aucun quorum n'étant requis sur seconde convocation.

De nouvelles options de souscription mises à votre disposition

Nous sommes heureux de vous informer que vous disposez désormais de nouvelles options de souscription : le versement programmé et le réinvestissement de dividendes.

L'option de versement programmé vous permet de mettre en place un plan d'investissement régulier, en définissant un nombre de parts que vous souhaitez investir mensuellement ou trimestriellement. La souscription de parts s'effectue en parts pleines uniquement.

L'option de réinvestissement des dividendes vous offre la possibilité de faire croître progressivement votre portefeuille de SCPI en réinvestissant automatiquement vos dividendes. Ainsi, plutôt que de percevoir vos dividendes chaque trimestre, vous pouvez désormais choisir de les réinvestir directement dans l'acquisition de nouvelles parts. L'expression de l'option se réalise en un pourcentage du dividende trimestriel reçu. Au travers de cette option, il est possible d'acquérir des parts pleines uniquement. Ainsi, si le pourcentage de dividendes alloués ne permet pas d'atteindre un nombre plein de parts, alors le nombre de parts investies sera arrondi à l'entier inférieur et le delta de dividendes restant vous sera versé.

Pour tout avis, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseil en gestion de patrimoine habituel. Nous restons également disponibles pour toute précision.

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.

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^{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 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.

RISQUES

En souscrivant à des parts de la SCPI, un investisseur s'expose aux risques suivants :

- un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi ;
- un risque de liquidité lié à la difficulté de vendre ses parts en l'absence de souscription compensant les retraits ;
- un risque lié aux investissements dans des actifs immobiliers (risque de marché) et à l'évolution du marché de l'immobilier ;
- un risque lié à l'endettement et aux acquisitions payables à terme souscrits par la SCPI ;
- un risque lié à la gestion discrétionnaire résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants ;
- un risque de durabilité lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

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.

ENDETTEMENT

La SCPI Interpierre France peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de deux fois les fonds propres, tel que fixé par l'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2013.

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 1^{er} 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.

CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés :
gestionvie@paref.com

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



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

