

Bulletin trimestriel d'information T3 2022

N° 123 – Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2022 et relatif à la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2022
Type : SCPI de rendement à capital variable
Catégorie : Stratégie à prépondérance Bureaux

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Malgré le contexte géopolitique actuel et ses retombées économiques sur les coûts des matières premières et de l'énergie notamment, l'INSEE a révisé en septembre ses prévisions de croissance du PIB français pour 2022 de +0,3% atteignant ainsi 2,6%. Cette dynamique se reflète également sur l'inflation qui, pour le deuxième mois consécutif, a été revue légèrement à la baisse pour atteindre 5,6% sur un an avant de remonter en octobre faisant ainsi prédire à la Banque de France un pic d'inflation début 2023.

Sur le marché de l'investissement immobilier, les bons résultats du premier semestre se sont poursuivis au troisième trimestre avec 8,2 Mds € investis en immobilier d'entreprise, soit un cumul de 21,4 Mds € depuis le début de l'année qui représente une augmentation de 33% par rapport à l'année dernière. Néanmoins, la fin d'année 2022 laisse entrevoir un recul probable de l'investissement sur le 4^{ème} trimestre, en deçà des 12 Mds € de moyenne décennale habituellement investis sur le 4^{ème} trimestre, résultant directement du contexte économique et géopolitique actuel.

Dans ce contexte, le marché des bureaux continue sa progression au troisième trimestre avec 4,2 Mds € investis, cumulant ainsi 10,7 Mds € d'investissement depuis le début de l'année, soit une hausse de 12% par rapport aux trois premiers trimestres de 2021. La part du marché de la logistique et des locaux d'activité poursuit également sa forte progression et représente 23% des investissements depuis le début de l'année, soit 5 Mds €. Ce bon résultat est notamment dû à des montants records au troisième trimestre avec 1,89 Md € investi en immobilier industriel.

Interpierre France continue de diversifier son patrimoine avec la première acquisition parisienne de la SCPI depuis de nombreuses années. L'actif, d'une surface de 750 m² et entièrement rénové en 2021, est situé dans le quartier emblématique du Marais. Le locataire, Galileo Global Education, a signé un bail d'une durée ferme de 5 ans pour y implanter une antenne de l'école des Ateliers de Sèvres. Avec actuellement deux actifs sous promesse qui devraient renforcer le portefeuille d'ici la fin d'année, et un autre sous exclusivité, Interpierre France poursuit ainsi sa stratégie de développement.

L'activité locative d'Interpierre France enregistre la signature d'un bail sur un lot vacant de 121 m², permettant ainsi de louer 100% des surfaces de l'actif situé à Bron (69). Le Taux d'Occupation Financier (TOF) se maintient au niveau de celui du trimestre précédent à 92,4%. Votre SCPI a également poursuivi sa stratégie d'arbitrage avec la cession de deux lots de l'actif vacant situé à Neuilly ; la vente du dernier lot est quant à elle prévue pour le trimestre prochain.

A l'issue de ce troisième trimestre, la bonne performance d'Interpierre France permet de verser un montant de dividende de 13,71 euros par part, soit une hausse de 33 centimes par rapport au trimestre précédent.

Bien sincèrement,



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

 **3 236**
associés



233,1 M€
Capitalisation



13,71 €
Acompte sur Dividende T3
versé le 27/10/2022

 **1 050 €**
valeur de la part

PERFORMANCES

Taux de distribution & rentabilité

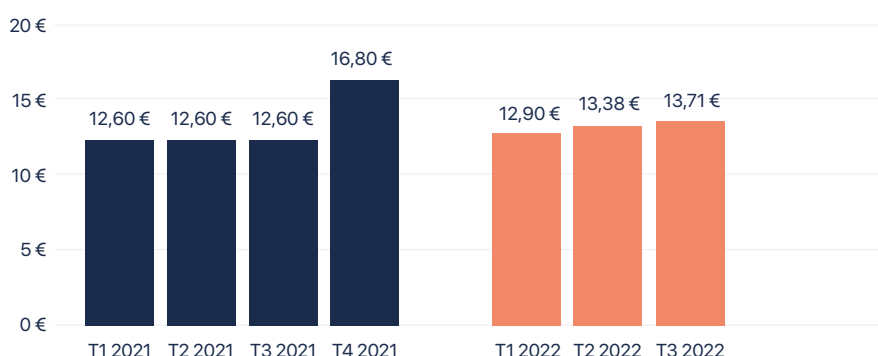
5,20 %
Taux de distribution 2021

15 ans **5,95 %**
10 ans **4,21 %**
5 ans **3,21 %**

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31/12/2021

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2021 & 2022

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 **222 005 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2022	207 341	4 914	169	0	212 086	3 090
T2 2022	212 086	5 622	405	0	217 303	3 173
T3 2022	217 303	5 077	375	0	222 005	3 236
T4 2022	-	-	-	-	-	-

1 050 €

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

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus) ----- 1050 €

- Valeur nominale **500 €**

- Prime d'émission **550 €**

*dont 10% HT de commission de souscription
au titre des frais de recherche et d'investissement* **105 €**

Valeur de retrait ----- 945 €

903 €

Valeur de réalisation
2021

1 064 €

Valeur de reconstitution
2021

891,64 €

Valeur IFI 2021 préconisée
résidents français

891,64 €

Valeur IFI 2021 préconisée
non-résidents français

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

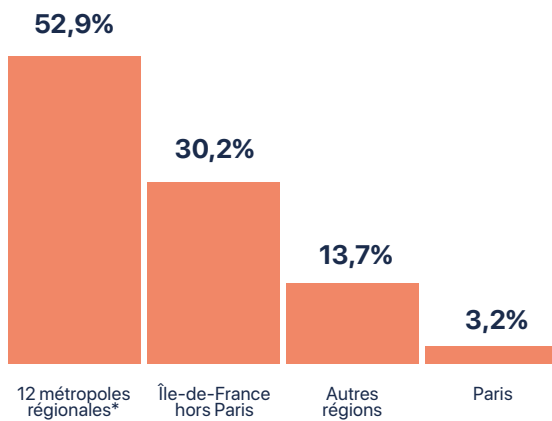
au 30/09/2022

Votre patrimoine en un coup d'oeil

 229 M€ Valeur du patrimoine (hors immobilisations)	 42 immeubles	 142 322 m² gérés	 85 baux	 3,36 ans durée moyenne résiduelle (WALB)	 15,2 M€ loyer annualisé au 30/09/22
--	---	--	--	--	---

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

 71,6 % Bureaux	 21,6 % Locaux d'activité	 5,7 % Logistique	 1,1 % Messagerie
---	---	--	---

Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
65 M€*	228,8 M€	5,3 M€	234,1 M€	27,8 %

* Une nouvelle ligne de 35 M€ a été contractée fin juillet pour soutenir le développement et le financement des acquisitions futures.

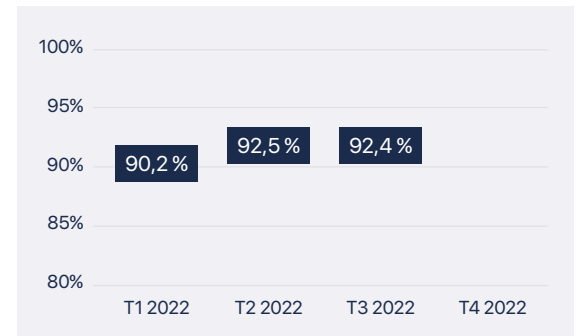
Taux d'occupation financier



TOF : 92,4%*

91,8% Locaux occupés
0,5% Locaux occupés sous franchise de loyer
0,1% Locaux vacants en vente
7,6% Locaux vacants

Evolution du TOF 2022



*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^{ème} trimestre



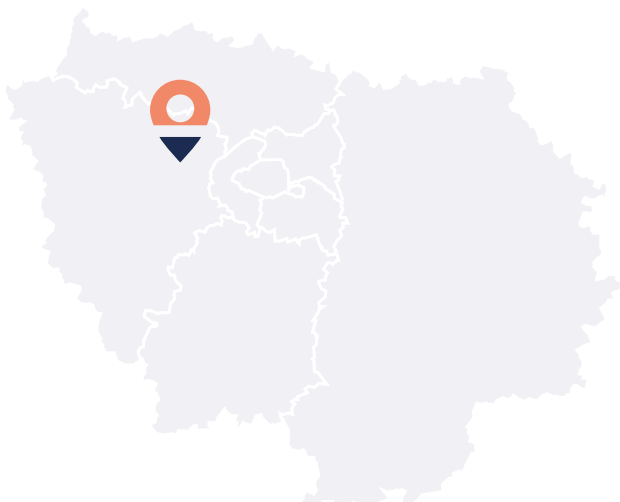
Acquisition du trimestre



Localisation : 4 rue Simon Le Franc, Paris IV
Typologie : bureaux
Date d'acquisition : 24/08/2022
Surface : 756 m²
Locataire : Atelier de Sèvres

Au cours du 3^{ème} trimestre, votre SCPI a réalisé l'acquisition de son premier actif parisien, un lot de copropriété de 756 m² situé dans le quartier du Marais, à deux pas du Centre Pompidou. Cet actif est loué par l'Atelier de Sèvres (Groupe Galiléo Global Education), établissement d'enseignement supérieur privé qui prépare les étudiants aux concours d'écoles d'arts et de création. Cet investissement dans Paris intra-muros s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'investissement ainsi que dans la stratégie ISR de la SCPI dont l'un des axes majeurs est l'optimisation de la qualité de vie des locataires. En plein cœur de la capitale, cet actif bénéficie de toutes les facilités d'accès et est aménagé pour répondre aux besoins des étudiants.

Arbitrage du trimestre



Localisation : 20 bd du Général Leclerc, Neuilly-sur-Seine (92)
Typologie : bureaux
Date de l'acte de vente : 5/08/2022 & 21/09/2022
Surface : 225 m² & 73 m²

Au cours du 3^{ème} trimestre, l'actif de Neuilly-sur-Seine a fait l'objet d'une vente par lots. 4 lots d'une surface totale de 298 m² ont ainsi été vendus pour un montant total de 2 772 000 €. Un dernier lot de 63 m² est encore sous promesse pour une réitération courant octobre.

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Interpierre France s'est tenue le jeudi 16 juin 2022, à seize heures, au Salon La Pagerie, Les Salons de l'Etoile – Hôtel Napoléon, 40 avenue de Friedland, 75008 Paris. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant soit le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration ou encore par voie électronique, sur convocation de la société de gestion, PAREF Gestion, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 27 mai 2022. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (1 à 11). Par ailleurs, lors de cette assemblée, un nouveau Conseil de surveillance composé de neuf membres a été élu pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Enfin, lors de la réunion du Conseil de surveillance en date du 15 septembre 2022, M. Yann PRIGENT a été élu comme Président du Conseil de surveillance à la majorité des voix du Conseil de surveillance.



Votre SCPI récompensée pour sa performance financière

Lors de la 10^{ème} édition des Grands Prix des SCPI organisée par le magazine Mieux Vivre Votre Argent en octobre 2022, votre SCPI Interpierre France a reçu le 3^{ème} **Prix de la catégorie Bureaux 2022**.

Ce prix récompense la performance financière de la SCPI en prenant en compte les critères de taux de distribution et de taux de rendement interne (TRI) sur trois ans.

Il vient ainsi souligner la qualité de la gestion mise en œuvre dans la SCPI et couronner les efforts réalisés par l'ensemble des équipes de PAREF Gestion.

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 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.

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.

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 : 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 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.

NOUVELLE ADRESSE CONTACT

Afin d'accompagner au mieux nos associés, nous avons mis en place une nouvelle adresse email dédiée. Si vous avez une question ou un besoin, écrivez désormais à :

gestionvie@paref.com

Nos équipes restent joignables au :

01 86 90 41 10



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

