



## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Après un premier semestre mitigé, la demande placée des bureaux en Île-de-France revient à ses ratios usuels avec quelques 543 400 m<sup>2</sup> transactés au 3<sup>ème</sup> trimestre. Ces bons résultats permettent au marché d'afficher un volume total de commercialisations de l'ordre de 1,7 million de m<sup>2</sup>, en repli de seulement 11 % en un an mais en droite ligne avec sa moyenne décennale. Cet été indien sort le marché de sa torpeur du début d'année et laisse présager d'une fin d'exercice plus dynamique qui devrait atteindre 23 millions de m<sup>2</sup>.

En immobilier logistique, la demande placée atteint 2 369 000 m<sup>2</sup>, un niveau supérieur de 11 % aux volumes moyens placés à 5 ans.

Toujours en immobilier logistique, les montants investis progressent nettement pour culminer à un niveau de 2,2 milliards d'euros à fin septembre. Les transactions unitaires et les acquisitions de portefeuilles devraient permettre de dépasser les 3,7 milliards d'euros investis en 2019, soit un niveau inégalé par le passé dans le secteur.

Dans ce contexte, votre SCPI Interpierre France poursuit son développement avec une augmentation de sa capitalisation à 165,2 M€, tout en maintenant sa distribution avec le versement d'un acompte de 13,5 € par part ce trimestre.

La taux d'occupation financier s'améliore considérablement ce trimestre et s'établit à 96 % contre 92,2 % au trimestre précédent.

En matière d'investissements, votre SCPI poursuit son activité à un rythme en phase avec la collecte. Ce trimestre est notamment marqué par la signature en juillet de la promesse d'acquisition d'un portefeuille de 9 actifs mixtes et 1 actif à usage de bureaux représentant une superficie de plus de 35 000 m<sup>2</sup> pour un montant total de 33,3 M€. Ces actifs sont situés en France dans des zones tertiaires et d'activités reconnues et 45 % des loyers sont sécurisés au-delà de 9 ans.

Issu de ce portefeuille, votre SCPI a procédé à l'acquisition en juillet de l'immeuble situé à Maromme (76) à usage de bureaux et locaux d'activité pour une surface de 4 247 m<sup>2</sup>.

Enfin, votre SCPI a cédé plusieurs lots au cours du trimestre, le dernier en date étant l'actif à usage de bureaux et activité situé à Vitry-sur-Seine vendu pour un prix net vendeur de 8 M€.

Toute l'équipe de PAREF Gestion se joint à moi pour vous souhaiter une très bonne fin d'année 2019.

Bien Cordialement,

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

### L'ESSENTIEL DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE

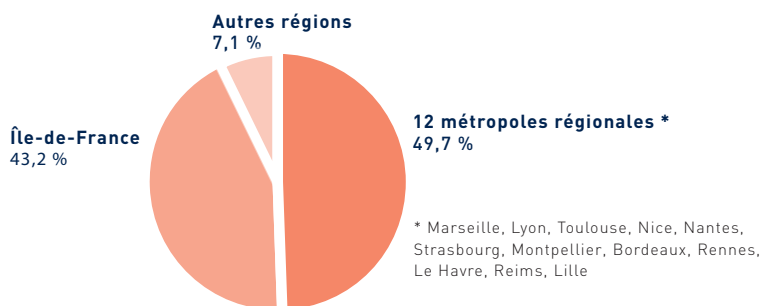
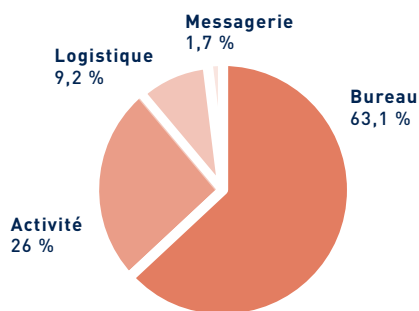
Capitalisation au 30/09/2019	165,2 M€
Nombre d'associés au 30/09/2019	2 203
Acompte sur distribution au titre du 3T 2019	13,5 €
Prix de souscription <i>dont 10 % de commission de souscription</i>	1 050 €
Prix de retrait	945 €
Nombre de lots composant le patrimoine	80
Surface totale	86 897 m <sup>2</sup>

### PERFORMANCES AU 31/12/2018

Taux de rendement interne (TRI)		Taux de distribution sur valeur de marché
10 ans	5,33 %	<b>5,26 %</b>
5 ans	3,38 %	

# PATRIMOINE

## RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



## PROMESSES D'ACHAT DU TRIMESTRE

### Portefeuille Lumière - 10 actifs sous promesse

**Surface :** 35 142 m<sup>2</sup> **Signature de la promesse :** Juillet 2019 **Prix d'acquisition AEM :** 33 272 000 € **Taux AEM immédiat :** 7,06 %  
9 actifs mixtes et 1 actif à usage de bureaux avec 16 preneurs, en très bon état général, sont situés en France dans des zones tertiaires et d'activités reconnues (Grenoble, Lyon, Nantes, Bordeaux, ...). 45 % des loyers sont sécurisés au-delà de 9 ans.

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

### ZI de la Maine, Rue Berthelot - Maromme (76)

**Surface :** 4 247 m<sup>2</sup> **Signature de l'acte :** Juillet 2019  
**Prix d'acquisition AEM :** 8 228 000 € **Taux AEM immédiat :** 6 %

L'ensemble occupé par un monolocatrice est un immeuble clés en mains de bureaux et locaux d'activité, issu du portefeuille Lumière. Il est situé dans la principale zone rouennaise à 10 minutes du centre ville de Rouen bénéficiant d'une dynamique immobilière croissante. Le site est également accessible par l'autoroute A 150 - 1h30 au départ de Paris Porte Maillot.



## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

### Vente(s) à la découpe

Immeuble	Destination	Date	Prix net vendeur	Surface
LABEGE (31)	Bureau	16/07/2019	280 000 €	291 m <sup>2</sup>
LABEGE (31)	Bureau	12/09/2019	105 000 €	107 m <sup>2</sup>

### Vente(s) hors vente(s) à la découpe

Immeuble	Destination	Date	Prix net vendeur	Surface
BONDOUFLE (91)	Logistique	11/07/2019	2 810 000 €	9 493 m <sup>2</sup>
VITRY/SEINE - GRIMAU (94)	Activité	26/09/2019	8 000 000 €	7 025 m <sup>2</sup>

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

96 %

Pour le calcul du Taux d'Occupation Financier, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

### LOCAUX VACANTS

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019, 16 lots sont vacants et représentent une surface totale de 2 992 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux situés à Villejuif (94), Vitry/Seine Ardoines (94), Nantes (44), Yvry/Seine (94) Labège (31), Neuilly (92) et Bron (69). 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.

### BAUX SIGNÉS

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel	Surface
COLOMBIER-SAUGNIEU (69) / HNS INVEST	Immobilier	Bureau	01/09/2019	59 000 € €	380 m <sup>2</sup>
IVRY-SUR-SEINE (94) / APTICOM	Agroalimentaire	Bureau	01/07/2019	21 060 € €	122 m <sup>2</sup>

### PRISES D'EFFET

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel	Surface
VITRY/SEINE - ARDOINES (94) / CIET	Etudes, Conseils, Services aux entreprises	Bureau	01/07/2019 - Renouvelé	13 011 € € €	149 m <sup>2</sup>
VITRY/SEINE - ARDOINES (94) / SAS KRONACOM	Santé, Social, Services à la personne	Activité	01/08/2019	22 500 € €	250 m <sup>2</sup>
IVRY/SEINE (94) / APTICOM	Agroalimentaire	Bureau	01/07/2019	21 060 €	122 m <sup>2</sup>
COLOMBIER SAUGNIEU (69) / HNS INVEST	Immobilier	Bureau	01/09/2019	59 000 €	380 m <sup>2</sup>



**INTERPIERRE  
FRANCE**

### SCPI INTERPIERRE FRANCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°05-34 en date du 7 octobre 2005  
Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

## LIBÉRATIONS CONSTATÉES

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Fin de bail	Loyer actuel	Surface
NEUILLY (92) / SCI MARQUETTE	Immobilier	Bureau	01/07/2019	25 297 €	45 m²
COLOMBIER-SAUGNIEU (69) / VIGILEC	Electronique / Electricité	Bureau	31/08/2019	57 860 €	380 m²

## VOTRE SCPI À LA LOUPE

### CAPITAL

Le capital s'élève à **157 308 parts** en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	129 348	12 017	13	680	140 672	1 956
II	140 672	9 615	48	811	149 428	2 082
III	149 428	9 190	114	1 196	157 308	2 203

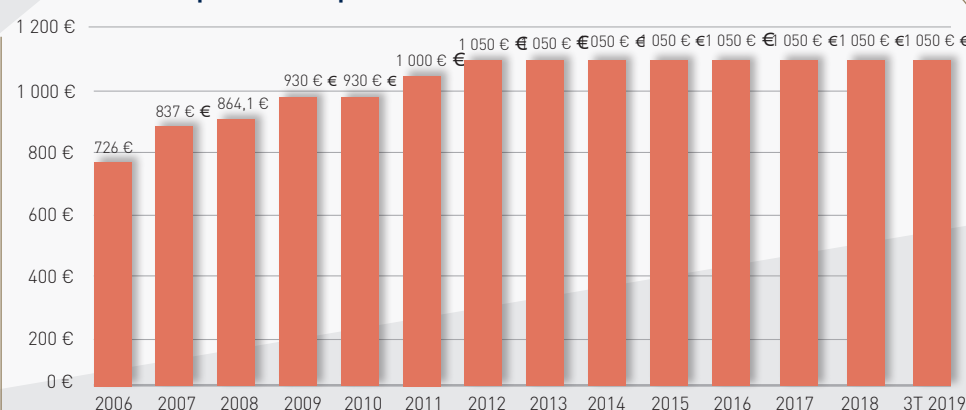
### PRIX DE LA PART

Le prix de la part est fixé à 1 050 €.

Il est possible de souscrire des parts en nue-propriété ou via des contrats d'assurance vie en unité de compte.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à nous contacter (coordonnées au dos).

### Evolution du prix de la part



### PRIX DE RETRAIT

Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions, s'établit à 945 €.

## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation au 31/12/2018

**886 €**

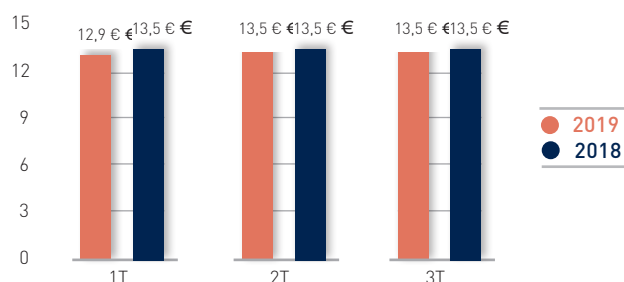
Valeur de reconstitution au 31/12/2018

**1 056 €**

## DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

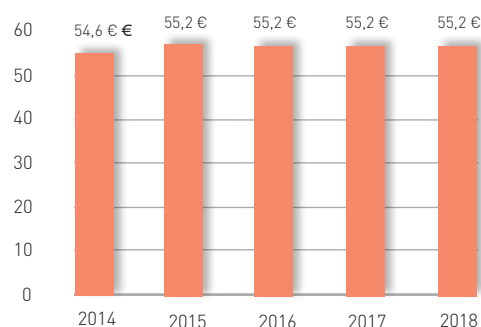
### Distribution

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 28 octobre 2019)



### Dividende annuel

Évolution sur les 5 derniers exercices



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. 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 8 ans minimum.



**INTERPIERRE  
FRANCE**

**SCPI INTERPIERRE FRANCE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°05-34 en date du 7 octobre 2005

Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

L'intégralité des informations figure dans la note d'information de la SCPI INTERPIERRE FRANCE.

### Fiscalité en cas de cessions de parts ou d'immeubles (régime des plus-values immobilières - PVI)

- Cession de parts de l'associé : Il appartient à l'associé de calculer et déclarer la plus-value imposable dans le délai d'un mois à compter de la cession, et de régler l'impôt correspondant auprès de la recette des impôts.
- Cession d'immeubles par la SCPI : la Société de gestion établit la déclaration et acquitte l'impôt correspondant pour le compte de l'associé selon sa catégorie (IR ou BIC).

La société de gestion reporte infine la quote-part de PVI dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour les reporter sur leur déclaration de revenus n° 2042 C en vue du calcul du revenu fiscal de référence des contribuables.

### Fiscalité de l'abattement pour durée de détention (immeubles et parts détenus depuis plus de 5 ans)

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur la plus-value, l'abattement est fixé à 6 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année de détention, 4 % par an pour la 22<sup>ème</sup> année et une exonération totale au-delà de 22 ans. En ce qui concerne l'imposition des prélèvements sociaux, l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 17,2 %) intervient de manière progressive chaque année et n'est acquise qu'à compter de 30 ans de détention.

*Les informations qui précèdent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.*

### 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, du dernier rapport annuel, de la note d'information et son actualisation disponible 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 (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 donne la possibilité à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, voté par l'assemblée générale du 14/05/2008, dans la limite des fonds disponibles. Ce fonds est alimenté dans la limite d'un plafond de 300 000 € par le produit des ventes d'immeubles.

Le prix de retrait par le fonds est fixé à 810 € depuis le 15/05/2014. 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.

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) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

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