

Bulletin trimestriel d'information : T2 2021

N°118 - Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2021
et relatif à la période du 1^{er} avril au 30 juin 2021
Type : SCPI de distribution à capital variable
Catégorie : Bureaux

L'essentiel

en date du 30/06/2021

210,3 M€

Capitalisation

2 902

Associés

1 050 €

Prix de souscription

945 €

Prix de retrait

15 ans 6,86 %

10 ans 4,95 %

Taux de rentabilité Interne
(TRI) 31/12/2020*

4,71 %

Taux de Distribution
sur Valeur de Marché
(TDVM) 31/12/2020*

176,3 M€

Valeur du patrimoine
au 30/06/2021

95,0 %

Taux d'Occupation
Financier (TOF)*

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Sécurisation des revenus locatifs

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 mois de juin 2021 a été le mois de la réouverture de la plupart des commerces et activités sociales, ainsi qu'un retour progressif vers la normale dans les entreprises. Bien que cette nouvelle réalité reste encore marquée du sceau du télétravail, des demi-jauges et du port du masque en intérieur, la Banque de France a noté une reprise plus rapide que prévue en juin, avec une amélioration notable de l'activité industrielle et même une forte croissance dans les services marchands. Toutefois, la projection de croissance du Produit Intérieur Brut pour 2021 se maintient entre 5% et 6% selon les analystes.

Cette reprise de l'activité économique s'est répercutée sur le marché immobilier tant à l'investissement qu'à la location. Côté investissement, le faible nombre d'actifs mis en vente à fin 2020 a résulté en un volume de transactions limité sur le 1^{er} semestre avec « seulement » 8,8 milliards d'euros échangés, soit 30% de moins qu'au 1^{er} semestre 2020. Cependant nous constatons une réelle reprise de l'activité avec de nouveaux dossiers en cours de transactions, ce qui devrait permettre à l'année 2021 de se clore sur un volume d'investissement plus qu'honorable. Sur les 8,8 milliards signés au 1^{er} semestre, presque 5,5 milliards d'euros ont porté sur du bureau, en forte baisse en Ile-de-France mais à un niveau stable en régions. Pour la première fois, la logistique et l'activité ont représenté un volume supérieur au commerce, avec près de 2 milliards échangés sur le semestre avec notamment quelques portefeuilles d'envergure, ce qui explique en partie ce beau score et révèle une forte attractivité de ce secteur pour les investisseurs. Ce bon maintien de l'activité, tant sur les investissements bureaux que sur la logistique et l'activité a également nourri une baisse des taux de rendement attendus sur les meilleurs actifs logistiques notamment et qui s'ancre durablement en-dessous des 4%.

Côté locatif, l'activité reprend elle aussi de façon positive, avec un marché qui se maintient et des entreprises qui n'ont pas souhaité réduire leurs surfaces afin de ne pas se priver d'éventuelles opportunités de croissance. En cas de besoin, les locataires ont souvent privilégié la piste de la sous-location plus que de rendre des m². Cette dynamique a été constatée autant sur le bureau que sur l'activité et la logistique. Ce sont donc peu de renégociations de loyers et de surfaces libérées qui ont été constatées et plutôt de façon marginale parmi les acteurs les plus touchés par la crise sanitaire et les confinements. Pour Interpierre France, cela s'est traduit par un nombre de congés reçus moindre sur le 1^{er} semestre 2021 que sur le 2^{ème} semestre 2020. Toutefois, ces congés ont été nuancés par la signature d'un nouveau bail significatif sur l'actif d'Eybens, en remplacement du locataire Daher qui avait donné congé à fin 2020 et quitté les locaux en mai. Un nouveau locataire, SAMSE, négociant en matériaux de construction, l'a remplacé au début du mois de juin 2021 pour un bail de 9 ans fermes sur près de 7 000 m². En parallèle, deux autres baux ont été renouvelés sur les actifs de Plouzané et Ivry-sur-Seine pour des baux de 6 ans fermes chacun et représentant au total plus de 2 600 m². Il s'agit donc de signaux particulièrement positifs pour le portefeuille d'Interpierre France.

Ces bons résultats, couplés à un taux de recouvrement qui se maintient à un bon niveau, permettent à votre SCPI de maintenir sa distribution à 12,60 euros par part ce trimestre, en ligne avec le 1^{er} trimestre.

Bien sincèrement,
Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

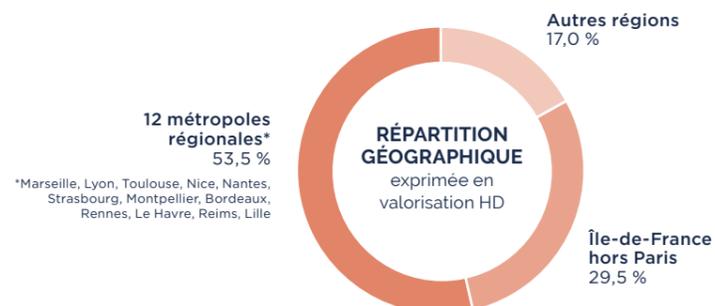
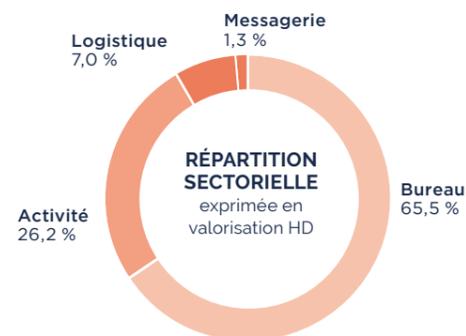
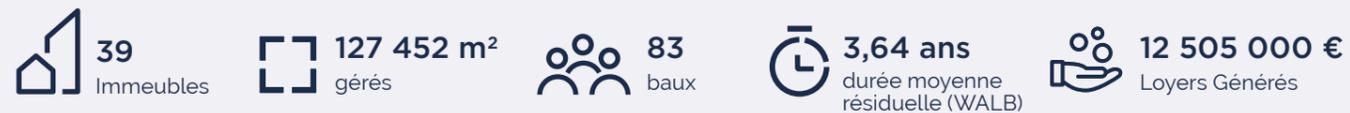
Avec la reprise de l'activité sur le marché de l'investissement et plus d'opportunités de qualité, l'équipe d'investissement est entrée en exclusivité sur plusieurs actifs dans le courant du 2^{ème} trimestre, avec pour objectif de signer rapidement des promesses, si possible avant la fin du mois de juillet et ce, en vue d'acquérir et de transférer les actifs d'ici le mois d'octobre 2021. Cela représente un volume de près de 60 millions d'euros brut avec des actifs, des locataires et des localisations (régions et en Ile-de-France) de qualité, y compris pour la VEFA dont nous vous parlions dans le bulletin du 1^{er} trimestre.

La sécurisation de ces nouvelles opérations devrait permettre à Interpierre France d'utiliser sa collecte disponible mais également sa capacité de financement, une ressource peu utilisée actuellement qui permet de venir compléter la performance de votre SCPI.



Sophie BOURGUIGNON
Directrice de la gestion de fonds et des investissements

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2020

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2020		RÉPARTITION		
Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
7 047 418 €	4 %	43,06 %	56,94 %	8,38 ans

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Aucun arbitrage sur le patrimoine n'est intervenu au cours de ce trimestre.

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Aucun investissement sur le patrimoine n'est intervenu au cours de ce trimestre.

ACTIVITÉ SIGNIFICATIVE DU TRIMESTRE

1 SIGNATURE DE BAIL



EYBENS

Type d'actif : Activité

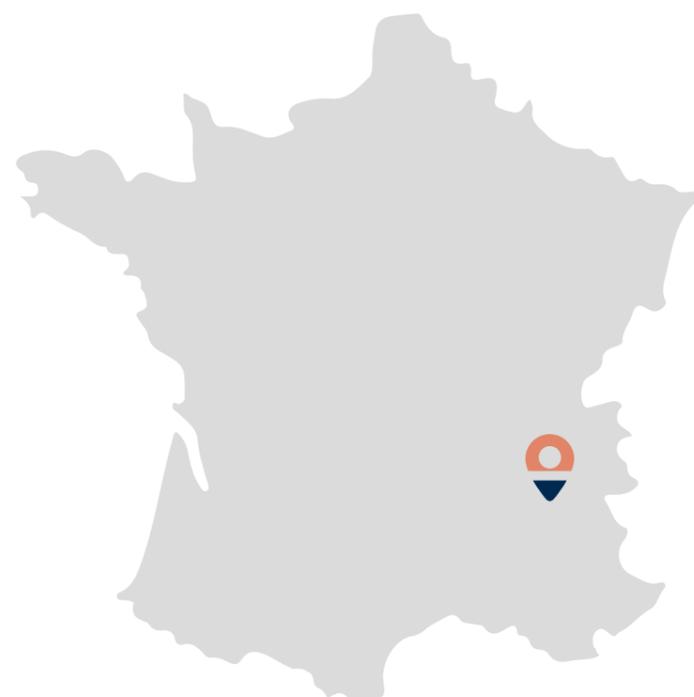
Surface locative : 6 690 m²

WALB : 9 ans

Prise d'effet : 7 juin 2021

Loyer : 365 000 €

Localisation : 16 rue Irène Joliot Curie, 38320 Eybens



Le site



«Le travail des équipes de gestion a permis l'aboutissement, au cours du deuxième trimestre 2021, de la relocation totale du site d'Eybens quelques jours seulement après la libération des locaux par son précédent occupant. Ainsi, la SCPI Interpierre France accueille depuis juin 2021, la société SAMSE, second groupe français de distribution de matériaux pour le bâtiment et l'habitat, qui s'installe sur près de 7 000 m² d'activités et de bureaux. Une opération d'autant plus significative qu'elle s'inscrit dans la durée puisqu'elle s'accompagne d'une période ferme de 9 années.»



Edouard Lambert
Directeur Asset Management Institutionnels

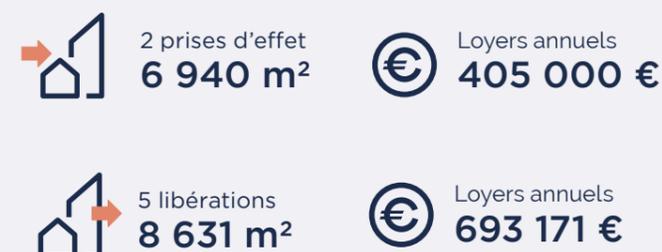
SITUATION LOCATIVE

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).

ACTIVITÉ LOCATIVE DU 2^{ème} TRIMESTRE



LOCAUX VACANTS

Au 30 juin 2021, 24 lots sont vacants et représentent une surface totale de 6 307 m². 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

2 902 ASSOCIÉS

1 050 € VALEUR DE LA PART

12,60€ ACOMPTE SUR DIVIDENDE T2 VERSÉ EN DATE DU 26/07/2021. VS 12,30 EUROS AU T2 2020

EVOLUTION DU CAPITAL Le capital s'élève à **200 294 parts** en fin de trimestre

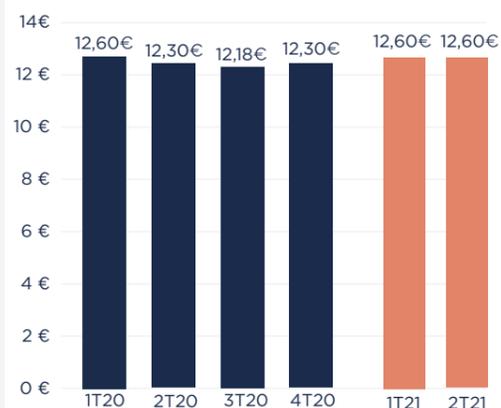
TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	191 651	4 909	595	0	195 965	2 824
2	195 965	4 446	117	0	200 294	2 902

HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



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.

1050 € PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{er} NOVEMBRE 2011

Souscription minimum 5 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus)

- Valeur nominale	1050 €
- Prime d'émission	500 €
Dont commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement	550 €
	105 €

Valeur de retrait 945 €

895,69 € Valeur de réalisation 2020

1053,22 € Valeur de reconstitution 2020

885,50 € Valeur IFI 2020 préconisée résidents français

885,50 € Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français

LE SAVIEZ-VOUS ?

ESPACE ASSOCIÉS

L'ensemble des informations concernant votre portefeuille SCPI est désormais accessible depuis votre espace associé dédié !

Si la première version de votre espace a été livrée juste avant la campagne fiscale, nous vous préparons une nouvelle version encore plus adaptée à vos attentes ! Vous pourrez notamment y retrouver facilement l'ensemble de vos documents administratifs utiles ainsi que toute l'actualité de PAREF Gestion.

Vous pourrez accéder en un clic à l'état de votre portefeuille, y retrouver vos documents fiscaux, vos avis de versements, ainsi que l'ensemble de la documentation réglementaire.

Retrouvez toutes ces informations à l'adresse suivante: <https://extranet.paref-gestion.com/login>. Notre service associés (associés@paref.com) se tient à votre disposition pour vous guider et répondre à vos questions.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Interpierre France s'est tenue le 16 juin 2021, à dix heures, à huis clos (hors la présence physique des associés) dans le contexte de l'épidémie de Covid-19 et conformément aux dispositions prises par le Gouvernement pour lutter contre la propagation de ce virus, notamment l'Ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 et le Décret n°2020-418 du 10 avril 2020, tels que modifiés et prorogés par l'ordonnance n°2020-1497 du 2 décembre 2020 d'une part, les décrets n° 2020-1614 du 18 décembre 2020 et n° 2021-255 du 9 mars 2021 d'autre part. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant exclusivement par correspondance, par voie électronique ou en donnant procuration sans indication de mandataire (dans les conditions de l'article L. 214-104 du Code monétaire et financier) 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 24 mai 2021. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (résolutions 1 à 8).

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.

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.

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).

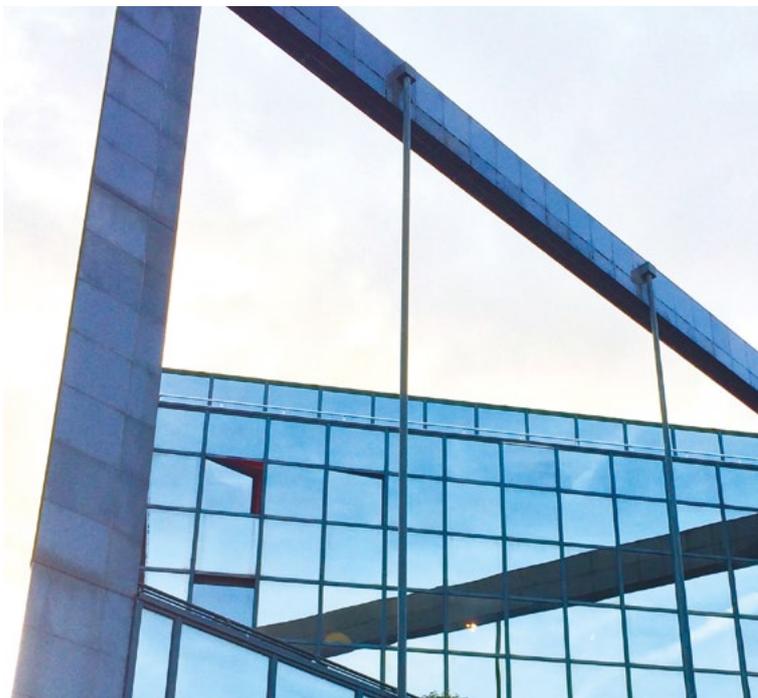
Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Il est mesuré le dernier jour 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



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