



## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Votre SCPI est attractive et les chiffres sont là pour le prouver.

Sa stratégie de développement fondée sur la complémentarité des locaux dédiés aux activités tertiaires sous forme de bureaux, locaux d'activité, de stockage ou de messagerie reste pertinente dans un marché où les ETI (Entreprise de Taille Intermédiaire) s'avèrent être les moteurs de l'économie.

L'actualité de votre patrimoine s'analyse ce trimestre sous 3 angles :

- L'investissement, avec le transfert de propriété de l'immeuble Espace Viton à Marseille et la signature d'une promesse d'achat pour l'immeuble « Kansas » à Nantes. Ce trimestre est donc placé sous le signe du bureau.
- L'arbitrage, à travers les efforts mis en œuvre afin de céder le bâtiment de Bondoufle, un dossier compliqué qui devrait trouver son épilogue au cours du deuxième trimestre, et la cession lot par lot de l'immeuble de Labège au fur et à mesure des libérations.
- La gestion du patrimoine, dont les effets se mesurent avec le taux d'occupation financier qui atteint près de 94 %, a vu ce trimestre la prise d'effet d'une négociation importante à Rennes sur une surface de 1 159 m<sup>2</sup>.

La capitalisation d'InterPierre France dépasse maintenant les 147 M€, votre société de gestion restera vigilante dans les mois à venir au maintien du bon équilibre entre le rythme de la collecte et l'arrivée de nouveaux investissements au sein du patrimoine.

Nous aurons plaisir à vous retrouver lors de l'Assemblée Générale de votre SCPI le 12 juin prochain au cours de laquelle votre Conseil de Surveillance, que nous remercions pour la qualité de nos échanges, sera renouvelé.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 31/03/2019	147,7 M€
Nombre d'associés au 31/03/2019	1 956
Acompte sur distribution au titre du 1T 2019	12,9 €
Prix de souscription <i>dont 10 % de commission de souscription</i>	1 050 €
Prix de retrait	945 €
Nombre de lots composant le patrimoine	84
Surface totale	83 842 m <sup>2</sup>

### PERFORMANCES AU 31/12/2018

Taux de rendement interne (TRI)

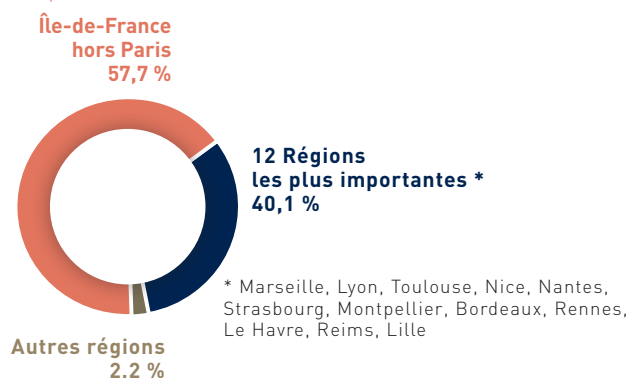
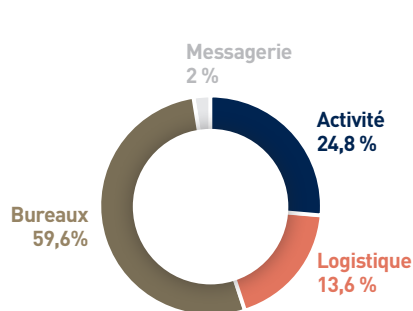


Taux de distribution  
sur valeur de marché

**5,26 %**

# PATRIMOINE

## REPARTITION SECTORIELLE ET GEOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



## INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE

### Avenue Viton - MARSEILLE (13)

**Surface :** 1 856 m<sup>2</sup> + 39 parkings

**Prix d'acquisition HD :** 4 645 000 €

**Signature de l'acte :** 11 mars 2019

**Rendement attendu AEM :** 6,58 %

L'immeuble, d'une superficie de 1 856 m<sup>2</sup> et 39 places de parking dont 10 en sous-sol, est situé au sein de l'Espace Viton à proximité immédiate de l'hôpital Sainte Marguerite dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille. L'ensemble est occupé par un unique locataire présent depuis 1995 et implanté sur plus de 30 000 m<sup>2</sup> sur la zone. Il bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun (2 lignes de bus permettant de rejoindre le métro) et d'un accès à l'autoroute A 50 situé à moins de 10 minutes en voiture.

## PROMESSE D'ACHAT DU TRIMESTRE

### Rue Coulangé «Kansas» - NANTES (44)

**Surface :** 4 530 m<sup>2</sup> + 58 parkings

**Prix d'acquisition HD :** 5 710 000 €

**Signature de la promesse :** Février 2019

**Rendement attendu AEM :** 6,51 %

L'immeuble, d'une superficie de 4 530 m<sup>2</sup> et 58 places de parkings, est situé dans la ZAC de l'Eraudière au nord de l'agglomération, à proximité du centre-ville de Nantes (12 minutes de la gare de Nantes). L'ensemble est occupé par plusieurs locataires. Il bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun (1 ligne de bus : chronobus à 300 m) et d'un accès à l'autoroute par la rocade à 5 minutes.

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

## SITUATION LOCATIVE

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

**93,7 %**

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).

## BAUX SIGNÉS

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer annuel	Surface
IVRY SUR SEINE (94) / INTERTEK	Défense / Sécurité / Secours	Bureaux	15/03/2019	14 200 €	88 m <sup>2</sup>

## PRISES D'EFFET

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer annuel	Surface
RENNES - OSIRIS (35) / ALTEN	Etudes, Conseils, Services aux Entreprises	Bureaux	01/01/2019	185 440 €	1 159 m <sup>2</sup>
IVRY SUR SEINE (94) / INTERTEK	Défense / Sécurité / Secours	Bureaux	15/03/2019	14 200 €	88 m <sup>2</sup>

## LIBÉRATIONS CONSTATÉES

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Fin de bail	Loyer actuel	Loyer potentiel	Surface
LABEGE (33) / CONTRAL OAD FRANCE	Nouvelles technologies Telecom	Bureaux	28/02/2019	7 355 €	4 410 €	63 m <sup>2</sup>
LABEGE (33) / OPEN	Nouvelles technologies Telecom	Bureaux	31/03/2019	23 586 €	19 082 €	273 m <sup>2</sup>

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

Le capital s'élève à **140 672 parts** en fin de trimestre.

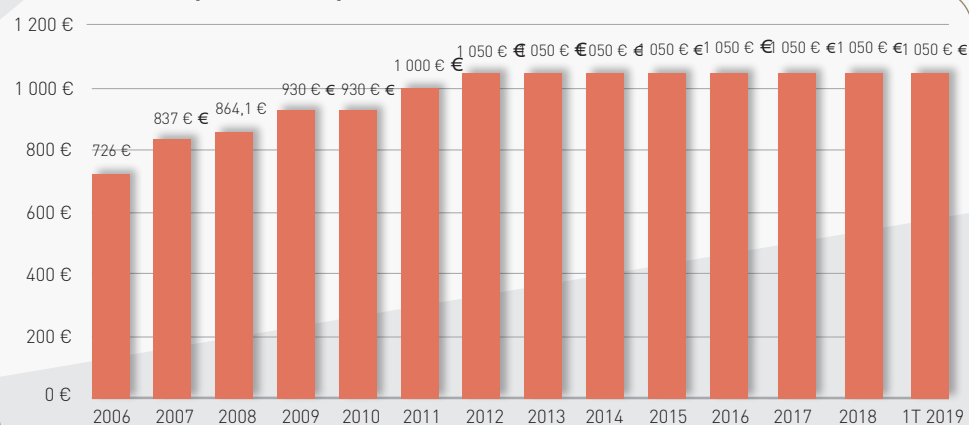
Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	129 348	12 017	13	680	140 672	1 956

## PRIX DE LA PART

Le prix de la part est fixé à 1 050 € depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2011.

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

## 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 €

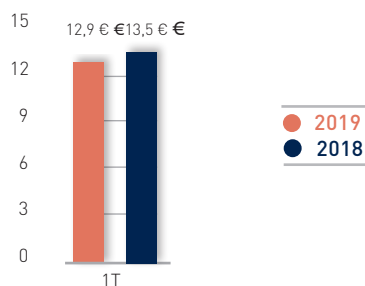
Valeur de reconstitution au 31/12/2018

1 056 €

## DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

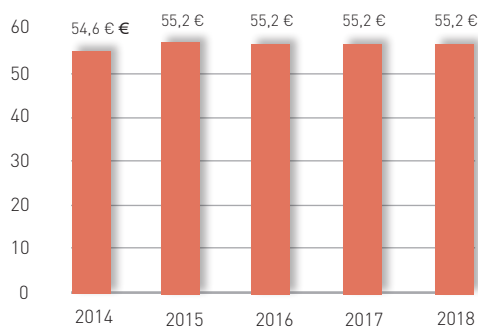
### Distribution

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 19 avril 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 8/10 ans.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de votre SCPI se tiendra le mercredi 12 juin 2019 à 16h au Salon La pagerie - Les Salons de l'Etoile Hôtel Napoléon, 40 avenue de Friedland - 75008 Paris. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

## 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 soit une exonération totale au bout de 22 ans tandis que pour 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. Les parts souscrites à crédit doivent être entièrement libérées sur première demande de la société de gestion.

**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 troisième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

**A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2018, le délai de jouissance applicable aux nouvelles souscriptions sera porté de 3 à 4 mois.**

#### 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 libérateur versé au titre de l'année par le prix de départ acquéreur moyen de l'année.

**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 40 29 86 86 / [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com)

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