

## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

La SCPI Interpierre France poursuit son développement tout en maintenant sa performance et cette fin d'année 2018 devrait à nouveau le confirmer.

Avec une capitalisation qui dépasse maintenant 126 millions d'euros, ce sont plus de 300 nouveaux associés qui vous ont rejoints depuis le début de l'année.

L'activité en matière d'investissements se poursuit à un rythme en phase avec la collecte, ainsi un nouvel immeuble de bureau d'une surface de 4 000 m<sup>2</sup> situé à Villeneuve d'Ascq a été acquis au cours du troisième trimestre, et de nouvelles acquisitions sont en cours d'étude pour la fin de l'année.

Sur le plan locatif, une très belle signature vientachever la commercialisation de l'immeuble de Colombes, acquis fin 2017 avec un peu de vacance, il est maintenant loué à 100 %.

La gestion locative du patrimoine quant à elle, se concentre notamment sur la relocation de l'entrepôt de Bondoufle, la rénovation des parties communes de l'immeuble de bureaux d'Ivry-sur-Seine et la vente à la découpe des lots qui se libèrent à Labège.

Votre SCPI, souvent classée dans les scpi spécialisées, conserve sa spécificité grâce à une stratégie d'investissement qui vise toujours un équilibre entre immeubles de bureaux en Région Parisienne ou dans les quartiers tertiaires des grandes métropoles régionales, et des locaux d'activités, d'entreposage ou de messagerie localisés dans des zones d'activités reconnues et proches des axes de communication.

Toute l'équipe de Paref Gestion vous souhaite une bonne fin d'année.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

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

Capitalisation au 30/09/2018	126,3 M€
Nombre d'associés au 30/09/2018	1 612
Acompte sur distribution au titre du 3T 2018	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	83
Surface totale	78 189 m <sup>2</sup>

## PERFORMANCES AU 31/12/2017



VICTOIRES  
DE LA  
PIERRE-PAPIER

2018



INTERPIERRE FRANCE

## Victoires de la Pierre Papier 2018

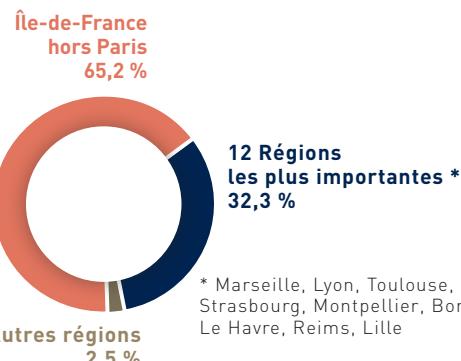
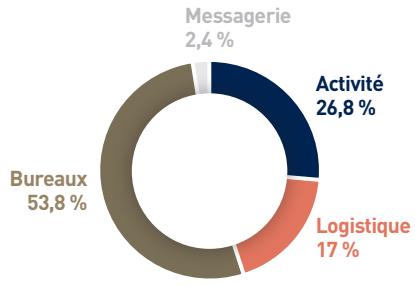
Meilleure SCPI spécialisée  
à capital variable  
supérieure à 5 ans



# PATRIMOINE

## REPARTITION SECTORIELLE ET GEOGRAPHIQUE

(exprimée en valorisation HD)



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

## PROMESSE D'ACHAT DU TRIMESTRE

### Rue de l'Entre Deux Villes - VILLENEUVE D'ASCQ (59)

Surface : 4 089 m<sup>2</sup>

Signature de la promesse : août 2018

Prix d'acquisition HD : 9 000 000 €

Rendement attendu AEM : 6,14 %

L'immeuble de bureaux «Le Vermeer» est situé à Villeneuve d'Ascq dans le centre-ville à proximité immédiate de l'hôtel de ville, du centre commercial V2 en cours de rénovation, du nouveau stade «Pierre Mauroy» et du nouveau siège d'Orange conçu par les architectes Valode et Pistre, le bien bénéficie d'un emplacement de premier plan et d'une belle visibilité.



## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

### Vente (hors vente à la découpe)

Immeuble	Destination	Date	Prix net vendeur	Surface
EGLY (91)	Logistique	27/09/2018	1 300 000 €	4 985 m <sup>2</sup>

### Vente (à la découpe)

Immeuble	Destination	Date	Prix net vendeur	Surface
LABEGE (31)	Bureau	14/09/2018	200 000 €	238 m <sup>2</sup>

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

93,5 %

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 3ème trimestre 2018, 15 lots sont vacants et représentent une surface totale de 11 328 m<sup>2</sup> dont 1 581 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux situés à Vitry Ardoines (94), Labège (31) et Ivry-sur- Seine (94), 254 m<sup>2</sup> de locaux à usage d'activité situés à Vitry Ardoines (94), et 9 493 m<sup>2</sup> de locaux à usage de logistique situés à Bondoufle (91). 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.

## PRISES D'EFFET

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer annuel *	Surface
COLOMBES (92) / Canon	Edition / Média / Audiovisuel	Bureau	01/07/2018 - Durée ferme : 6 ans	320 700 €	1 838 m <sup>2</sup>

\* Loyer annuel facturé à terme à échoir HT HC

## CONGES REÇUS - LIBÉRATION A VENIR

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet	Loyer actuel	Loyer potentiel	Surface
VITRY/SEINE - GRIMAU (94) / Nano Point **	Activité	Grande distribution	30/09/2018	41 335 €	28 939 €	413 m <sup>2</sup>
VITRY/SEINE - ARDOINES (94) / Technet	Bureau	Services aux entreprises	TR	32 478 €	24 000 €	300 m <sup>2</sup>
LABEGE (31) / Contraload France	Bureau	Nouvelles technologies Telecom	02/01/2019	7 355 €	4 410 €	63 m <sup>2</sup>
BRON (69) / Techmo	Bureau	Machines Équipements / Auto-Moto	13/01/2019	15 203 €	14 157 €	121 m <sup>2</sup>

\*\* Le départ de Nano Point est compensé par l'extension automatique du bail de TALEK. Par conséquent, le départ de ce locataire est sans incidence sur les distributions à venir.



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

## LIBERATIONS CONSTATEES

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet	Loyer actuel	Loyer potentiel	Surface
IVRY/SEINE (94) / O Tacos	Bureau	Tourisme / Hôtellerie / Restauration	01/09/2018	11 749 €	10 560 €	88 m <sup>2</sup>

## VOTRE SCPI À LA LOUPE

### CAPITAL

Le capital s'élève à **120 264 parts** en fin de trimestre.

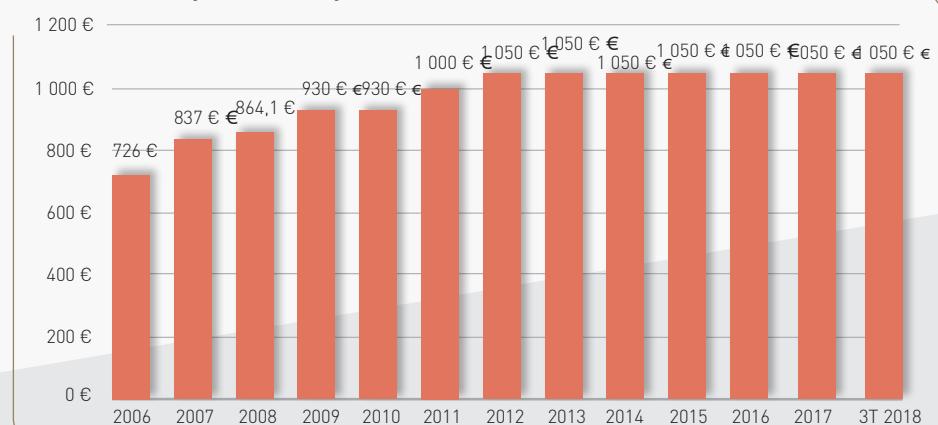
Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	92 619	8 176	130	306	100 359	1 302
II	100 359	12 340	107	2 209	110 383	1 457
III	110 383	10 544	324	339	120 264	1 612

### 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 31/12/2017

870 €

Valeur de reconstitution au 31/12/2017

1 048 €

### DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

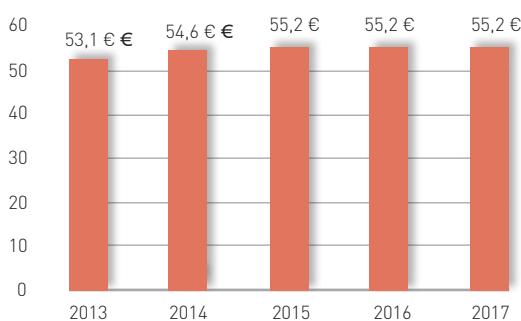
#### Distribution

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 26 octobre 2018)



#### 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.



**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

La valeur IFI de la part d'INTERPIERRE FRANCE s'élève à 828,05 €.

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

• **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 le revenu, 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 titre de l'impôt sur le revenu 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 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'ASPI (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)

**PAREF GESTION :** 153, boulevard Haussmann 75008 Paris ■ 380 373 753 RCS Paris  
SA à conseil d'administration au capital de 253 440 € ■ Société de Gestion de Portefeuille  
Carte Professionnelle Transaction et Gestion N° CPI 7501 2016 000 007 476  
Agrément AMF GP-08000011 du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

