

INTERPIERRE

FRANCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

N°103 - Valable du 1er octobre au 31 décembre 2017 et relatif à la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2017

▼ Type : SCPI classique à capital variable

▼ Catégorie : Immobilier d'entreprise



EDITORIAL

Chères associées, chers associés,

Le troisième trimestre a été exceptionnel dans l'histoire de notre SCPI. Si son capital était en début d'année de 57 M€ et de 73 M€ à la fin du 2^{ème} trimestre, il est au 30 septembre de 87,7 M€, soit une collecte trimestrielle de près de 14 M€. Le capital a donc crû en 9 mois de 46 %. Après une année 2016 déjà en forte augmentation, Interpierre France aura bientôt rejoint les SCPI de capitalisation supérieure à 100 M€, ce qui lui assurera une solidité et une visibilité plus importante.

Les investissements sont encore plus dynamiques, avec 3 achats d'immeubles de bureaux, à Lyon, pour 4,8 M€, à Colombes, pour 15,8 M€, à Villejuif, pour 5,6 M€. Ceci représente, en année pleine, 1,7 M€ de loyers bruts supplémentaires, soit 43 % des loyers facturés en 2016, et un rendement, acte en mains, de 6,27 % brut. L'investissement, hors droits, est donc de 26,2 M€, équilibrant investissement et collecte.

Si Interpierre France change profondément, les équipes de Paref Gestion restent vigilantes quant à la situation locative, et font tous leurs efforts pour retrouver des locataires aux actifs vacants. Cette démarche débouche positivement pour les bâtiments de Vitry, rue Julian Grimaud, mais à Bondoufle, la situation locative reste bloquée.

Pour le troisième trimestre, l'acompte sur dividende qui vous est versé est identique à celui des 2 trimestres précédents, soit 13,5 € par part.

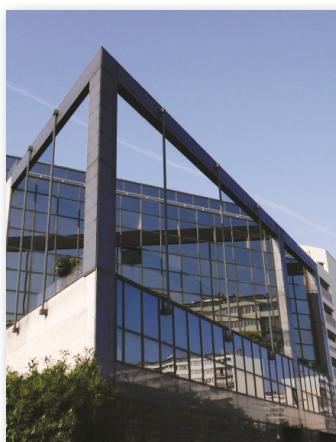
Concernant votre société de gestion et sa maison mère la société Paref, le changement de contrôle initié en début d'année est arrivé à son terme en octobre à l'issue d'une OPA qui confirme la position du groupe Fosun en qualité d'actionnaire majoritaire de la société Paref qui reste cotée à la bourse de Paris.

L'équipe de Paref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter de bonnes fêtes de fin d'année.

Bien cordialement.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

Quelques actifs composant le patrimoine



Rue Hoche
YVRY-SUR-SEINE (94)



Avenue Jean-Jaurès
COLOMBES (92)

(1) Voir lexique au dos

L'ESSENTIEL DU 3^{ème} TRIMESTRE

Acompte sur distribution au titre du 3T 2017 (€)	13,5
Prix de souscription (€) (dont 10 % de commission de souscription)	1 050
Prix de retrait (€)	945
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾	5,3 %
Capitalisation au 30/09/2017 (M€) ⁽¹⁾	87,7
Nombre d'associés au 30/09/2017	1 083
Nombre de lots composant le patrimoine	87
Surface totale (m ²)	76 790

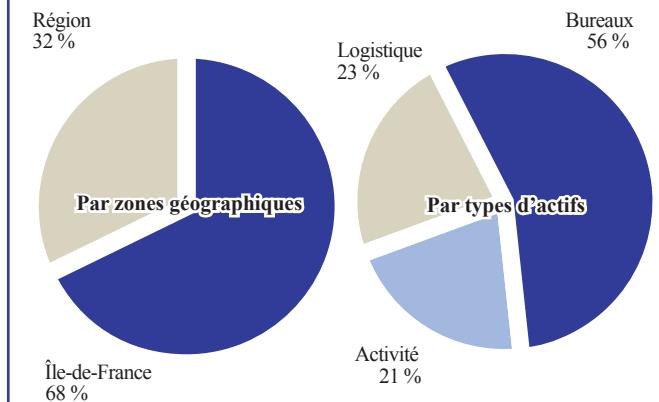
Performances au 31/12/2016

Taux de rendement interne (TRI) ⁽¹⁾	
10 ans	6,04 %
5 ans	3,12 %

Source : Paref Gestion

PATRIMOINE

Répartition sectorielle et géographique



PATRIMOINE

Investissements du trimestre

Immeuble	Surface	Type	Prix d'acquisition HD	Date d'achat	Loyers et indemnités	Taux AEM *
Rue Raoul Servant - LYON (69007)	1 578 m ²	Bureaux	4 800 000 €	03/08/2017	300 000 € **	5,82 %
Actif entièrement loué à Ynov, leader français des formations aux métiers du numérique, notamment en informatique, design, communication, management et audiovisuel.						
Situé au cœur du quartier Jean Macé réputé pour regrouper plusieurs universités, l'immeuble bénéficie d'une excellente desserte routière. Il est également bien desservie en transports en commun. ** Loyer facturé à terme échu HC HT						
Avenue Jean-Jaurès - COLOMBES (92)	6 431 m ²	Bureaux	15 835 000 €	27/09/2017	977 580 €	5,72 %
L'ensemble immobilier Equilibre se trouve au nord de la commune de Colombes à seulement 5 km de La Défense. Equilibre développe une surface utile totale de 20 920 m ² et est composé de 3 bâtiments à usage de bureaux en R+4. Interpierre France acquiert l'immeuble Alley, un des trois immeubles du campus Equilibre situé à Colombes (92). Alley est un bâtiment indépendant, flexible et aisément divisible, d'une surface utile totale de 6 335 m ² . Il est loué à 71 % à trois locataires qui ont installé leur siège social (EXCELLENCE LOGGING, PRIMAVISTA et TEXA SERVICES), conférant ainsi à l'actif une situation locative sécurisée par des baux d'une durée ferme de 6 ans minimum.						
Avenue de Stalingrad - VILLEJUIF (94)	2 925 m ²	Bureaux	5 600 000 €	28/09/2017	457 000 €	7,28 %
Actif situé sur l'axe principal de Villejuif. Sa visibilité est excellente. L'ensemble se trouve au sein d'un immeuble à usage exclusif de bureaux. Les lots objets de la vente représentent l'intégralité du 1er étage, un demi plateau au 2nd, la totalité du 5ème étage et un demi plateau au 6ème.						

* AEM : acte en mains

Arbitrages du trimestre

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

SITUATION LOCATIVE

• Taux d'occupation financier et physique ⁽¹⁾

	30/09/2017	30/06/2017	31/03/2017	31/12/2016
Taux d'occupation financier (TOF) *	91,6 %	87,3 %	88 %	84,7 %
Taux d'occupation physique (TOP)	96,8 %	90,2 %	90 %	82,4 %

* 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 :** Les actifs présentant de la vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Les équipes de la Société de Gestion envisagent tous les scénarios visant à optimiser le parc locatif d'Interpierre France.

• Baux signés et Prises d'effet

Immeuble	Nature	Date de signature du bail	Date d'effet du bail	Loyer actuel*	Ancien loyer	m ²
VITRY (94) - Rue Julian Grimau	Bureaux / Activité	14/09/2017	15/09/2017	1 000 000 €	270 300 €	3 893
LABEGE (31) - ZAC La Grande Borde - Innopolis	Bureaux	21/09/2017	15/09/2017	8 800 €	11 100 €	110

• Renouvellement avec extension

Immeuble	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel*	Ancien loyer	m ²
COLOMBIER-SAUGNIEU (69) - Rue de Norvège	Bureaux	01/09/2017	27 000 €	28 500 €	187

• Congés reçus

Immeuble / Locataire	Nature	Date de congés effective	Loyer actuel*	m ²	Commentaires
IVRY-SUR-SEINE (94) / PROCEDO	Bureaux	31/05/2018	17 412 €	172	Locataire regroupant deux antennes dans l'ouest parisien
BRON (59) / HILSHER	Bureaux	31/03/2018	10 500 €	91	Locataire désirant un immeuble plus récent
BRON (59) / SEBA	Bureaux	28/02/2018	14 000 €	110	Suite au rachat d'une entité, volonté de se rapprocher de la Part-Dieu

* Loyers facturés à terme échu HC HT

• Libération

Immeuble / Locataire	Nature	Ancien loyer	m ²	Commentaires
NEUILLY (92) - BBR	Bureaux	26 000 €	62	Libération le 30/09/2017

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 : 8, rue Auber - 75009 PARIS

VOTRE SCPI À LA LOUPE

► Capital

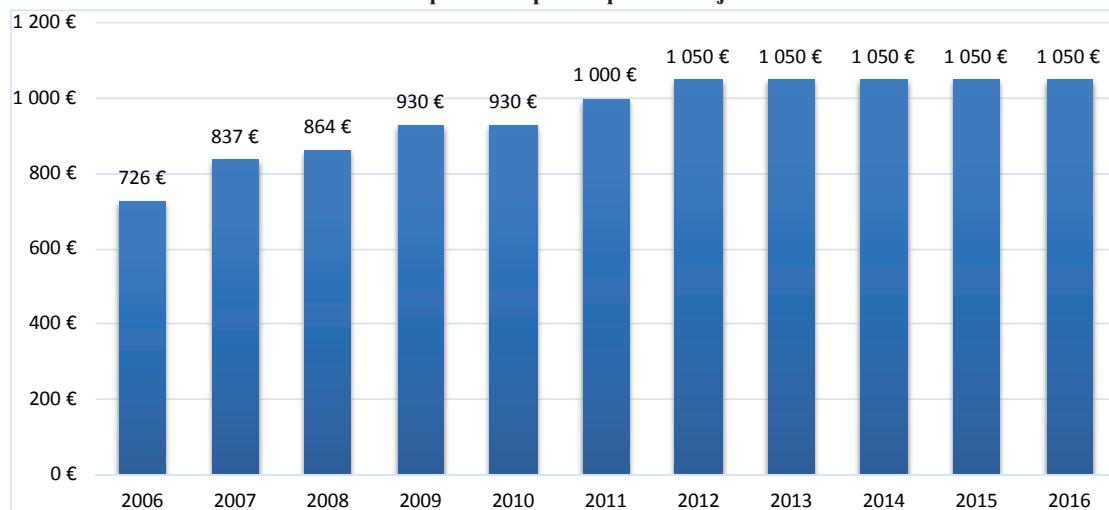
Le capital s'élève à 83 586 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	57 318	5 845	0	132	63 031	870
II	63 031	7 029	40	267	69 753	978
III	69 753	14 103	0	270	83 586	1 083

► Prix de la part (voir rubrique Informations générales au dos)

Le prix de la part est fixé à 1 050 € depuis le 1er novembre 2011. Il est possible de souscrire des parts en nue-propriété ou via des contrats d'assurance vie en unité de compte. Vous pouvez nous contacter à ce sujet.

Evolution du prix de la part depuis le 1er janvier 2006



► Prix de retrait (voir rubrique Informations générales au dos)

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



Rue des Campanules - LOGNES (77)

► Distribution

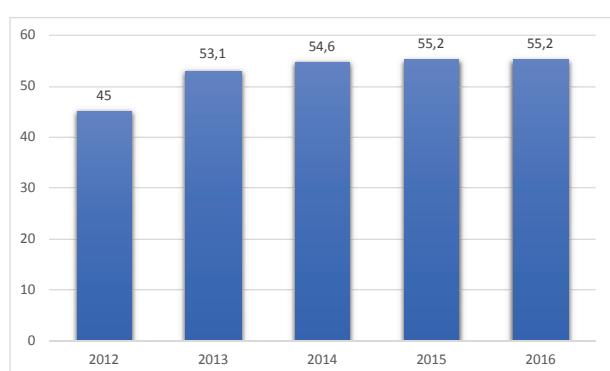
● Acomptes de distribution par part

(date de paiement : 26 octobre 2017)

	1T	2T	3T	4T	Total
Distribution 2017	13,5 €	13,5 €	13,5 €		
Dont revenu financier	-	-	-	-	
Distribution 2016	13,5 €	13,5 €	13,5 €	14,7 €	55,2 €
Dont revenu financier	-	-	-	-	

Le taux de distribution sur valeur de marché pour 2016 s'élève à 5,3 %.

● Evolution du dividende annuel sur les 5 derniers exercices



INFORMATIONS GENERALES

L'intégralité des informations figurent 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)

- Cessions 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 in fine 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 5ème année de détention, 4 % par an pour la 22ème 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 prélevements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 15,5 %) 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.

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), elle est fixée pour votre SCPI, au premier jour du troisième 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 et 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 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 perçoit à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 75 € HT (soit 90 € TTC) par dossier de retrait d'un associé ou de cession de parts.

LEXIQUE ⁽¹⁾

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 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 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.

Taux d'occupation physique (TOP) : Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. La société de gestion attire votre attention sur le fait que la publication du TOP n'est pas obligatoire et les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.

Capitalisation : Elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

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.

Pour toutes vos questions sur votre SCPI,
contactez-nous par téléphone au 01 40 29 86 86 ou par mail à contact@paref.com

www.paref-gestion.com

**PAREF
GESTION**

VOTRE CAPITAL PIERRE

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 : 8, rue Auber - 75009 PARIS