

# Bulletin trimestriel d'information : T3 2020

N°115 - Valable du 1er octobre au 31 décembre 2020 et  
relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2020  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : immobilier d'entreprise

## L'essentiel

en date du 30/09/2020

**194,9 M€**

Capitalisation

**2 574**

Associés

**1050 €**

Prix de souscription

**945 €**

Prix de retrait

**15 ans** **5,02 %**

**10 ans** **5,50 %**

Taux de rentabilité  
Interne (TRI) 31/12/19

**5 %**

Taux de Distribution  
sur Valeur de Marché  
(TDVM) 31/12/2019

**157 M€**

Valeur du patrimoine

**96,6 %**

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)

## Sommaire

### ÉDITO

page 2

### PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

page 3

### PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

page 4

### SITUATION LOCATIVE

page 4

### FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

page 5



## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Le troisième trimestre a été marqué par une période de reprise de l'économie française et de la consommation des ménages particulièrement forte après le creux du 2ème trimestre généré par le confinement.

La croissance économique a connu un rebond spectaculaire au T3, comblant une partie du retard pris au 1er et 2ème trimestre. De même, la consommation des ménages, aidée par la période estivale et la fin du confinement, a retrouvé pour ce trimestre un niveau similaire à celui pré-Covid avec 144 milliards d'euros dépensés contre 124 milliards au 2ème trimestre et 143 milliards au 4ème trimestre 2019 par exemple.

Cette reprise de l'économie et de la consommation n'a toutefois pas entièrement été suivie sur le marché des locations de bureaux, où les utilisateurs semblent pour l'instant maintenir une attitude plus attentiste que les ménages, avec un niveau de transaction toujours inférieur aux niveaux observés en 2019, et ce sur toutes les classes d'actifs, y compris la logistique avec une demande placée presque de moitié inférieure à celle de 2019.

Sur le marché de l'investissement, toutes les classes d'actifs ont également observé un certain attentisme des investisseurs mais aussi des vendeurs avec un ralentissement des transactions dû autant à une plus grande exigence des acquéreurs qu'à une volonté des vendeurs de ne pas précipiter des ventes non urgentes. Cela a pour résultat un volume d'investissements de l'ordre de 17,7 milliards d'euros depuis le début de l'année qui, s'il s'inscrit dans la moyenne des dix dernières années, est toutefois en baisse de 31% par rapport à 2019. A noter que toutes les classes d'actifs ne sont pas logées à la même enseigne : le bureau suit cette tendance, avec -30% par rapport à 2019 tandis que la logistique est moins impactée avec -16% et que le commerce, soutenu par une importante transaction lancée en début d'année, affiche seulement un retard de -7%.

Pour votre SCPI, cela se traduit par un maintien de son très bon taux d'occupation financier à 96,6% et un focus de la part des équipes de gestion sur le recouvrement des loyers et le suivi individualisé des locataires ayant plus de difficultés dans cette période très particulière. L'objectif des équipes est bien entendu de maximiser les recouvrements tout en accompagnant les locataires impactés par le premier confinement, et qui sont encore en risque dans le contexte du deuxième confinement.

Ainsi, grâce au travail et à l'implication des équipes, près de 94% des loyers facturés au 2ème trimestre ont été recouverts à ce jour et 88% de ceux facturés au 3ème trimestre. L'effort se poursuit pour améliorer encore ces chiffres et reproduire ces bons taux sur le dernier trimestre malgré le nouveau confinement.

Prenant en compte les évolutions du trimestre, nous avons confirmé un acompte sur distribution de 12,20 euros.

En cette période si particulière, PAREF Gestion vous réaffirme son engagement dans la gestion de votre SCPI et vous souhaite néanmoins une belle fin d'année.

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



Actif situé à Villeneuve-d'Ascq (59)  
Acquis par votre SCPI en 2018  
Superficie : 4 089 m<sup>2</sup>  
Loyer annuel : 609 000 €  
Taux AEM : 6,14 %

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

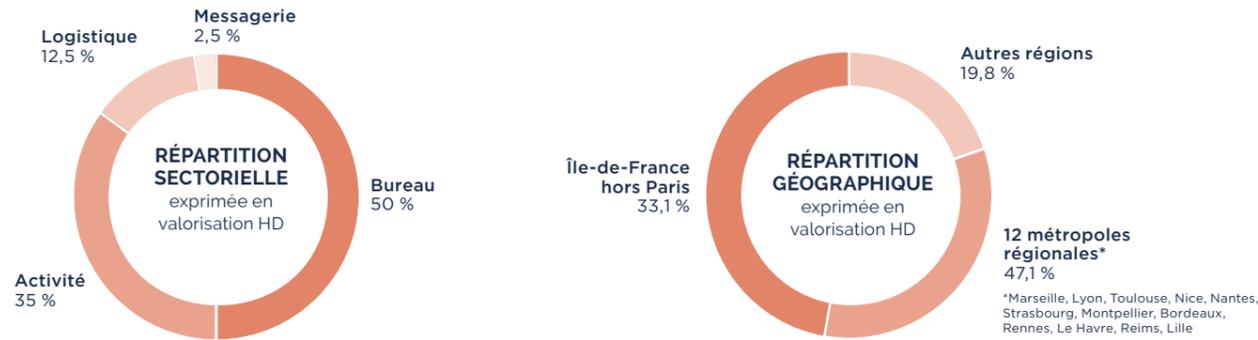
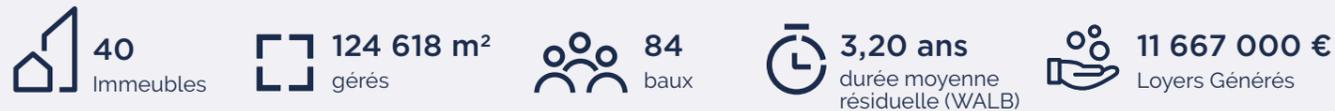
Après un troisième trimestre sans nouvelle acquisition, le 4ème trimestre a débuté de façon positive avec une promesse signée sur un actif de bureau à Marseille qui devrait être réitérée d'ici quelques semaines. L'actif, représentant un volume de plus de 22,1 millions d'euros et bénéficiant d'une durée résiduelle de baux de 6,4 années, complètera l'allocation de votre SCPI sur la ville de Marseille tout en renforçant son exposition à des locataires du secteur public, lesquels atteindraient désormais 10% des loyers d'Interpierre France.

A la suite de cette acquisition, Interpierre France aura utilisé la quasi-totalité de la collecte 2020, et votre société de gestion a déjà engagé plusieurs réflexions afin de poursuivre son développement. Ces réflexions se focalisent sur la poursuite de la collecte, la revue stratégique des actifs en portefeuille, la recherche d'opportunités d'investissements plus conséquentes ainsi que la stratégie de financement, votre SCPI n'ayant eu que très peu recours à l'endettement jusqu'ici.



**Rémi Gay**  
Fund Manager

## PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



### POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2020

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2020		RÉPARTITION		
Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
8 877 123 €	6 %	71,81 %	28,19 %	7,95 ans

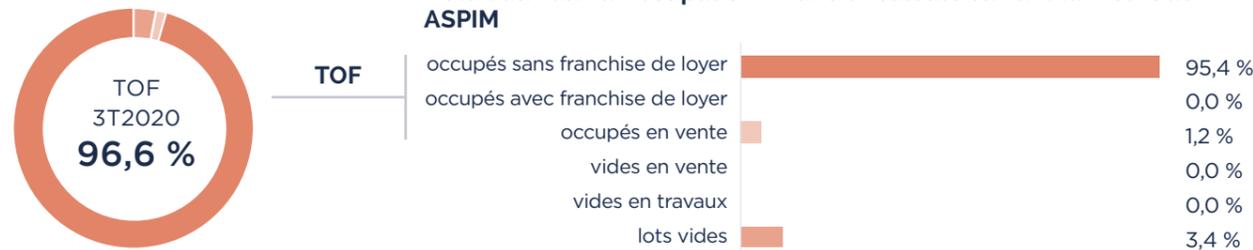
### ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

### INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

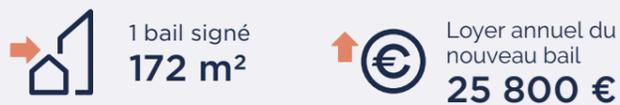
Aucun investissement sur le patrimoine n'est intervenu au cours de ce trimestre

## SITUATION LOCATIVE



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).

### ACTIVITÉS LOCATIVES DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE



### FOCUS

**1 nouveau bail signé :**  
Ivry-sur-Seine (94) - Bureau - Date d'effet 1 août 2020 - Durée ferme 3 ans

### LOCAUX VACANTS

Au 30 septembre 2020, 17 lots sont vacants et représentent une surface totale de 3 003 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux situés à Villejuif (94), Vitry/Seine Ardoines (94), Nantes (44), Yvry/Seine (94), Neuilly (92), Bron (69) et Plouzané (29). 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

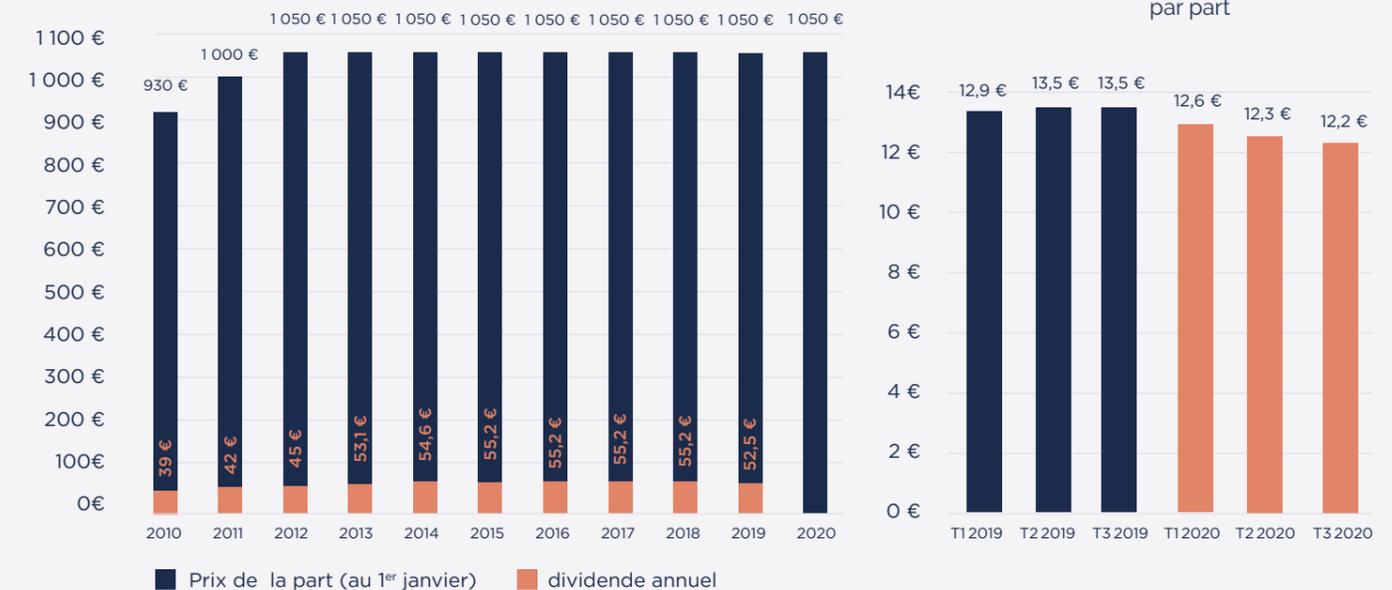


### EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **185 681 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	169 987	8 808	109	347	178 339	2 476
2	178 339	3 996	140	0	182 195	2 523
3	182 195	4 687	975	226	185 681	2 574

### HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



### DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part

### 1050 € PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> NOVEMBRE 2011

Souscription minimum 5 parts pour chaque nouvel associé

<b>Une part (tous frais inclus)</b>	<b>1050 €</b>
- Valeur nominale	500 €
- Prime d'émission	550 €
Dont commission de souscription	105 €
au titre des frais de recherche et d'investissement	
<b>Valeur de retrait</b>	<b>945 €</b>

<b>902 €</b>	Valeur de réalisation 2019
<b>1076 €</b>	Valeur de reconstitution 2019
<b>856,4 €</b>	Valeur IFI 2019 préconisée résidents français
<b>856,4 €</b>	Valeur IFI 2019 préconisée non-résidents français

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.

## 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](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 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.

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.

#### 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.

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

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