

## ÉDITORIAL

Chères Associées, chers Associés,

Au cours de ce premier trimestre 2018, Interpierre France a évolué dans un marché immobilier contrasté. Sur le plan des investissements, l'activité est stable par rapport au T1 2017 mais en retrait par rapport à la moyenne décennale. L'investissement en immeubles de bureaux a toujours la faveur des investisseurs (78%) et l'Île-de-France concentre 77 % des montants investis. Du côté des locations, la demande placée connaît une augmentation de 13% pour les bureaux en Île-de-France. C'est le meilleur premier trimestre depuis 10 ans.

Dans un contexte économique porteur, votre SCPI poursuit son développement et sa capitalisation a dépassé la barre symbolique des 100 Millions d'Euros en février pour atteindre maintenant 105 M€. A l'instar du marché, l'activité locative a été très forte en ce premier trimestre avec la location ou relocation de près de 3 500 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux d'activités.

Sur le plan des investissements, le rythme est encore soutenu avec plus de 5,6 M€ investis en bureaux à Villejuif dans le sud de Paris et en locaux d'activités et de stockage à Seclén, à un taux de rendement moyen proche de 7%.

Enfin, quelques mots sur votre société de gestion : PAREF GESTION est en croissance, ses effectifs s'étoffent et le temps est venu de déménager pour des locaux mieux adaptés, plus rationnels et rénovés.

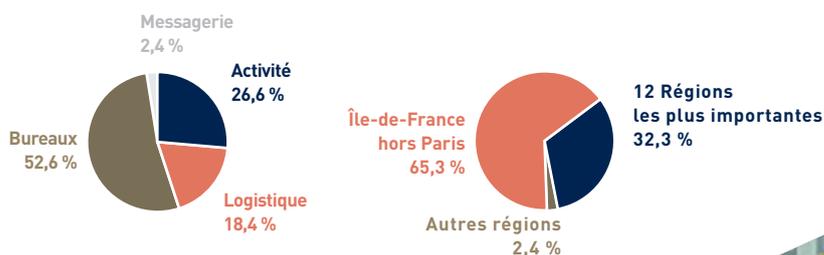
**A partir du 13 juillet 2018, votre Société de Gestion déménage au 153 Boulevard Haussmann Paris 8<sup>ème</sup>.**

Cordialement,

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

## PATRIMOINE

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)

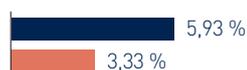


\* Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille

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

Capitalisation au 31/03/2018 <sup>(1)</sup> (M€)	105,4
Nombre d'associés au 31/03/2018	1 302
Acompte sur distribution au titre du 1T 2018 (€)	13,5
Prix de souscription (€) (dont 10 % de commission de souscription)	1 050
Prix de retrait (€)	945
Nombre de lots composant le patrimoine	89
Surface totale (m <sup>2</sup> )	83 412 m <sup>2</sup>

### PERFORMANCES AU 31/12/2017



Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>

**5,26 %**

<sup>(1)</sup> Voir lexique au dos

# PATRIMOINE

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

### RUE DU MONT DE TEMPLEMARS – NOYELLES-LES-SECLIN (59)

**Surface :** 6 336 m<sup>2</sup>

**Prix d'acquisition HD :** 4 700 000 €

**Signature de l'acte :** 15 février 2018

**Taux AEM\* :** 7,24%

Signature de l'acte : 15 février 2018

Acquisition d'un ensemble immobilier à usage d'activités loué à SCA, Service Centres Aero France, spécialisé dans la distribution de demi-produits standards ou pré-usinés en aluminium et alliages légers destinés au marché de l'aéronautique et de l'espace.

### AVENUE DE STALINGRAD – VILLEJUIF (94)

**Surface :** 450 m<sup>2</sup>

**Prix d'acquisition HD :** 930 000 €

**Signature de l'acte :** 29 mars 2018

**Taux AEM\* :** 7,33%

Signature de l'acte : 29 mars 2018

Actif situé sur l'axe principal de Villejuif, avenue de Stalingrad.

L'ensemble se trouve au sein d'un immeuble à usage exclusif de bureaux.

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

## SITUATION LOCATIVE

### Taux d'occupation financier(1) au 31/03/2018

(TOF) \*

93 %

\* 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. C'est notamment le cas du bâtiment de Bondoufle qui doit faire l'objet de travaux avant relocation.

### Baux signés

Immeuble / Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel*	m <sup>2</sup>	Commentaires
NEUILLY 92000 / AMBASSADE DE JORDANIE	Bureaux	-	28 220 €	62	Bail 3/6/9/12 ans
BRON 69500 / GDA	Bureaux	15/03/2018	24 000 €	191	Extension des locaux Seba 110 m <sup>2</sup> portant surface à 191 m <sup>2</sup>
SECLIN 59113 / SECLINDIS	Activité	15/02/2018	182 027 €	3 300	Bail 6/9 ans

\* Loyer annuel facturé à terme à échoir HC HT

### Congés reçus

Immeuble / Locataire	Nature	Date de congés effective	Loyer actuel*	m <sup>2</sup>
IVRY 94200 / PROCEDO	Bureaux	31/05/2018	17 412 €	172
IVRY 94200 / O'TACOS	Commerce	31/08/2018	11 740 €	88

\* Loyer annuel facturé à terme à échoir HC HT

### Prises d'effet

Immeuble / Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel*	m <sup>2</sup>	Commentaires
NEUILLY 92000 / AMBASSADE DE JORDANIE	Bureaux	-	28 220 €	62	Bail 3/6/9/12 ans

\* Loyer annuel facturé à terme à échoir HC HT

## Libérations

Immeuble / Locataire	Nature	Loyer actuel*	m <sup>2</sup>	Commentaires
BRON 69500 / SEBA	Bureaux	14 300 €	110	Libération le 14/03/2018
BONDOUFLE 91070	Activité	442 000 €	9 493	Libération le 02/03/2018 Loyer potentiel 380 000 €

\* Loyer annuel facturé à terme à échoir HC HT

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

Le capital s'élève à **100 359** 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

## PRIX DE LA PART

(voir rubrique Informations générales au dos)

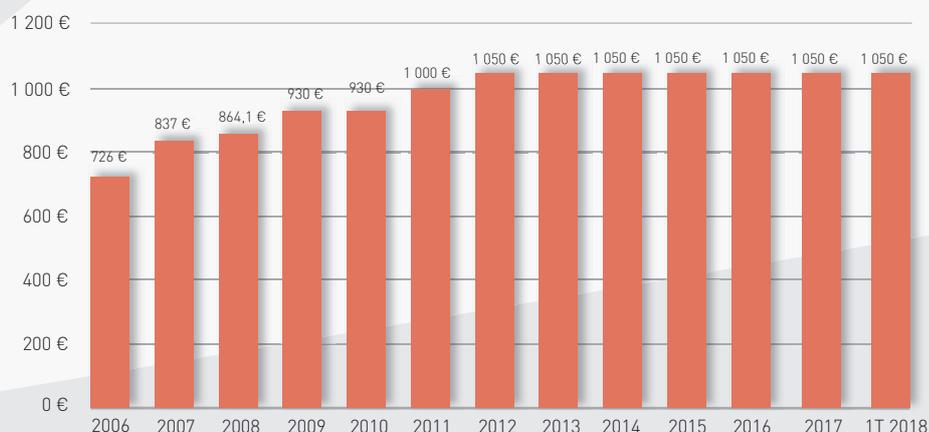
Le prix de la part est fixé à 1 050 € depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2011.

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

Pour plus d'informations, nous vous invitons à nous contacter (coordonnées au dos).

## PRIX DE LA PART

Evolution du prix de la part depuis le 1<sup>er</sup> 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 €.

## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION<sup>(1)</sup>

Valeur de réalisation au 31/12/2017

870 €

Valeur de reconstitution au 31/12/2017

1 048 €

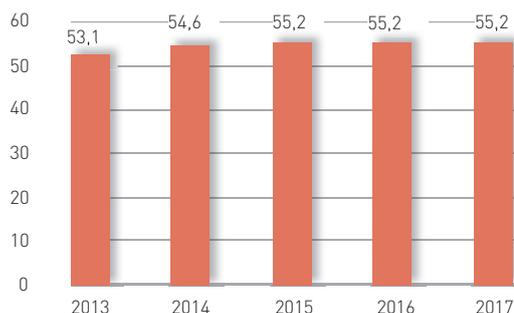
## DISTRIBUTION

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 25 avril 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.

## VIE SOCIALE

L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le mercredi 13 juin 2018 à 14h30 au Centre de Conférences Edouard VII, 23 square Edouard VII, Paris 9<sup>ème</sup>. 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

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

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

- **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 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 pré-lèvements 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), 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 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 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.

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

## LEXIQUE <sup>(1)</sup>

**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) 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.

**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)