

## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

La fin de l'année est habituellement riche de chiffres et de statistiques économiques, et comme nous pouvions nous y attendre compte tenu de l'actualité de ces derniers mois, le cru 2018 est moins bon que prévu en matière de croissance économique en France. Ce ralentissement devrait se confirmer en 2019 avec une prévision à 1,5 % de croissance.

Ce chiffre en baisse s'appuie cependant sur des fondamentaux solides tels que la poursuite de la lente baisse du chômage, un coût de l'argent toujours bas et une augmentation du pouvoir d'achat de 1,4 % dans la lignée de celle observée en 2018.

2019 s'annonce donc comme une année d'expectatives au cours de laquelle il faudra surveiller les conséquences possibles du Brexit en Europe, les aléas concernant les cours du pétrole, et les incertitudes relatives aux tensions commerciales mondiales.

Dans ce contexte, votre SCPI poursuit sa croissance à un rythme maîtrisé avec une capitalisation dépassant maintenant 135 Millions d'Euros et un programme d'investissement qui se déploie en conséquence. La stratégie de développement d'InterPierre France se poursuit à travers la constitution d'un patrimoine composé à la fois de locaux de stockage et d'activités tertiaires et d'immeubles de bureaux dont l'objectif est de produire un rendement annuel (TDVM) supérieur à 5 %. C'est un objectif qui est à nouveau dépassé en 2018 avec un taux de distribution qui atteint 5,26 % sur l'année.

La valeur de votre patrimoine est en croissance en 2018, les expertises de fin d'année font ressortir une valorisation en augmentation de 1 % à périmètre constant.

Dans le même temps, la stratégie de régénération de votre patrimoine s'accélère avec des arbitrages réalisés à Labège et d'autres en cours à Bondoufle notamment.

La feuille de route 2019 s'inscrit donc dans la même logique que 2018, une collecte en croissance maîtrisée, des investissements sélectionnés pour leur rendement et la qualité de leurs emplacements, et une gestion patrimoniale orientée vers une meilleure performance environnementale et sociétale.

La date de votre prochaine Assemblée Générale est fixée au 12 juin 2019 à 16h.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 31/12/2018	135,8 M€
Nombre d'associés au 31/12/2018	1 794
<hr/>	
Acompte sur distribution au titre du 4T 2018	14,7 €
Prix de souscription <i>dont 10 % de commission de souscription</i>	1 050 €
Prix de retrait	945 €
<hr/>	
Nombre de lots composant le patrimoine	84
Surface totale	83 917 m <sup>2</sup>

### PERFORMANCES AU 31/12/2018

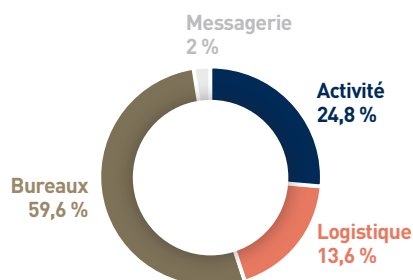


#### Victoires de la Pierre Papier 2018

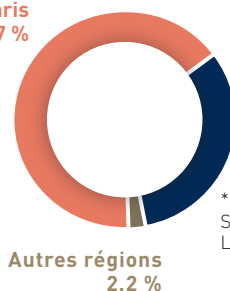
Meilleure SCPI spécialisée  
à capital variable  
supérieure à 5 ans

# PATRIMOINE

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



Île-de-France  
hors Paris  
57,7 %



12 Régions  
les plus importantes\*  
40,1 %

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

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

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

Signature de l'acte : octobre 2018

Prix d'acquisition HD : 9 000 000 €

Rendement attendu AEM : 6,14 %

L'immeuble de bureaux « Le Vermeer » est situé dans le centre-ville de Villeneuve d'Ascq à proximité immédiate de l'hôtel de ville, du centre commercial V2 rénové en 2017-2018, 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.



### Rue du Patis Tatelin - RENNES (35)

Surface : 1 744 m<sup>2</sup>

Signature de l'acte : décembre 2018

Prix d'acquisition HD : 3 450 000 €

Rendement attendu AEM : 7,19 %

L'immeuble de bureaux « Osiris » est implanté au Nord Est de l'agglomération rennaise, au cœur du 1er secteur tertiaire de la Métropole, le parc Atalante. L'ensemble est occupé par deux locataires par l'intermédiaire de baux commerciaux assortis de durées fermes de 6 ans et bénéficie d'une bonne desserte par le réseau routier et les transports en commun.



## PROMESSE D'ACHAT DU TRIMESTRE

### Avenue Viton - MARSEILLE (13)

Surface : 1 856 m<sup>2</sup>

Signature de la promesse : décembre 2018

Prix d'acquisition HD : 4 645 000 €

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 9ème 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.

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

### ZAC Grande Borde / Innopolis - LABEGE (31)

Destination : Bureaux

Surface : 259 m<sup>2</sup>

Date : 9 octobre 2018

Prix net vendeur : 240 510 €

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

93,4 %

Pour le calcul du Taux d'Occupation Financier, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

### LOCAUX VACANTS

Au cours du 4ème trimestre 2018, 15 lots sont vacants et représentent une surface totale de 11 318 m<sup>2</sup> dont 1 571 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux situés à Vitry Ardoines (94), Labège (31), Ivry-sur-Seine (94) et Bron (69), 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.

## CONGES REÇUS - LIBERATIONS CONSTATEES

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet	Loyer actuel	Loyer potentiel	Surface
VITRY/SEINE - GRIMAU (94) / NANO POINT	Distribution / Grande distribution	Activité	01/10/2018	41 335 €	28 939 €	413 m <sup>2</sup>



### 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

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

Le capital s'élève à **129 348 parts** en fin de trimestre.

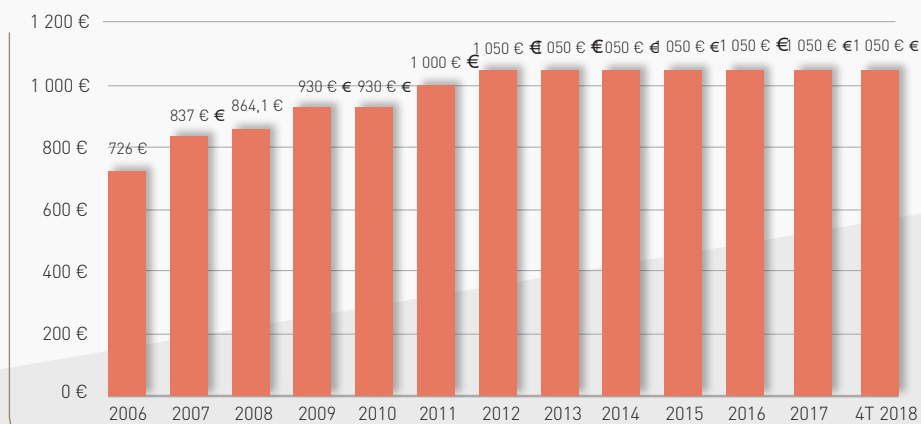
Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	92 619	8 176	130	306	100 359	1 302
II	100 359	12 340	107	2 209	110 383	1 457
III	110 383	10 544	324	339	120 264	1 612
IV	120 264	20 481	10 109	1 288	129 348	1 794

## 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 €

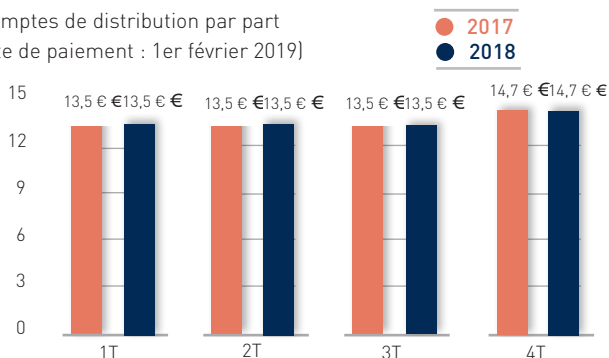
Valeur de reconstitution au 31/12/2017

1 048 €

## DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

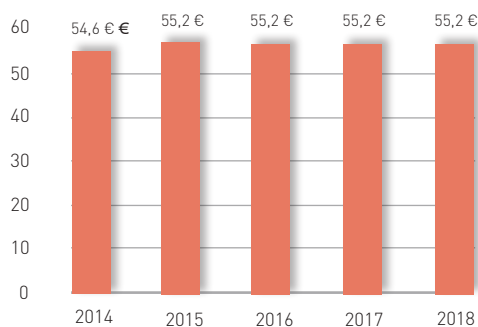
### Distribution

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 1<sup>er</sup> février 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

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI se tiendra le vendredi 22 mars 2019 à 14h30. 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)