



# INTERPIERRE FRANCE

SCPI d'immobilier de bureaux,  
locaux d'activité et logistique en France

## Investissez indirectement dans l'immobilier d'entreprise responsable

### Pourquoi investir dans notre SCPI ?

- Grâce à une répartition pertinente entre bureaux et locaux d'activité, Interpierre France permet à la fois de bénéficier des fondamentaux solides de l'immobilier de bureaux en France et du dynamisme et de la résilience des locaux d'activité, centres de logistique et messagerie.
- Un portefeuille constitué d'immeubles essentiellement situés dans des localisations attractives sur les grandes métropoles françaises et des territoires dynamiques.
- Gage de crédibilité et de transparence, Interpierre France a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) en juin 2022, pour une durée de 3 ans renouvelables, et intègre dans sa stratégie d'investissement et de gestion des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG).

« La SCPI Interpierre France offre l'opportunité à nos associés de se constituer un patrimoine immobilier de bureaux et locaux d'activité situés dans les régions les plus dynamiques de France. Le positionnement original d'Interpierre France, alliant immobilier de bureaux, locaux d'activité, entrepôts et logistique, leur permet de bénéficier d'un patrimoine solide et résilient, créateur de valeur à long terme. »



**Anne SCHWARTZ**

Directrice Générale de PAREF Gestion

### En toute transparence

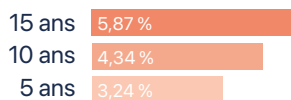
Support de placement long terme dans l'immobilier dont la durée de placement recommandée est de minimum 10 ans, la détention de parts de SCPI doit s'envisager dans le cadre d'une stratégie de diversification patrimoniale.

Comme tout investissement en immobilier, l'acquisition de parts des SCPI comporte des risques notamment des risques liés au marché immobilier, de liquidité, de change et de perte en capital. Ils peuvent entraîner une absence de rendement ou perte de valeur mais qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille de la SCPI. Le rachat des parts n'est pas garanti et est soumis à l'existence de souscriptions correspondantes. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Vous pouvez retrouver l'ensemble des risques de manière détaillée dans la Note d'Information et le Document d'Informations Clés disponibles sur [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

### PERFORMANCES DE LA SCPI

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



Taux de rentabilité interne (TRI) au 31/12/2022

## 5,40 %

Taux de distribution<sup>1</sup> 2022

### Évolution du prix de souscription et du dividende annuel



Taux de distribution cible 2023 **5,00 % - 5,50 %**

Taux d'occupation financier<sup>2</sup> au 31/12/2022 **91,6 %**

Durée moyenne résiduelle des baux (WALB)<sup>3</sup> au 31/12/2022 **3,8 ans**

**1. Taux de Distribution de la SCPI :** Il s'agit de la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

**2. Taux d'occupation financier (TOF) :** Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

**3. WALB :** Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.



### L'essentiel

au 31/12/2022

Capitalisation	238,6 M€
Valeur du patrimoine (hors immobilisations)	250,7 M€
Prix de souscription	1 050 €
Minimum de souscription	5 parts
Prix de retrait	945 €
Nombre d'associés	3 321
Nombre d'immeubles	43
Nombre de baux	84

### Caractéristiques de la SCPI

Nature juridique	Société Civile de Placement Immobilier
Typologie	SCPI de rendement à capital variable
Catégorie	Stratégie à prépondérance Bureaux
Zone d'investissement	France
Date de création	1991
Délai de jouissance	1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>e</sup> mois
Périodicité des distributions potentielles de revenus	Trimestrielle
Possibilité de démembrement	Oui
Visa AMF	SCPI n°05-34 en date du 7 octobre 2005
Horizon de placement recommandé	10 ans minimum
Obtention du Label ISR	Juin 2022

### Profil de risque



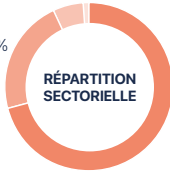
L'indicateur de risque retient une hypothèse de conservation de 10 années. La liquidité du produit n'est pas garantie et son prix peut fluctuer.

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE DU PATRIMOINE DE LA SCPI

Exprimée en valorisation hors droits au 31/12/2022



12 métropoles régionales\* : 52,9 %  
Ile-de-France hors Paris : 27,6 %  
Autres régions : 12,7 %  
Paris : 6,8 %



Bureaux : 69,2 %  
Locaux d'activité : 20,5 %  
Logistique & Messagerie : 6,4 %  
Autres : 3,9 %

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

### STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

- Interpiere France poursuit une stratégie fondée sur la diversification de ses actifs. En combinant immeubles de bureaux et locaux d'activité et de logistique, l'équipe de gestion cherche à générer un rendement régulier et capable de supporter les évolutions, même négatives, des marchés.
- En matière de sélection d'actifs, Interpiere France acquiert autant d'actifs neufs ou récents que d'immeubles plus anciens, avec des locataires diversifiés et impliqués dans le tissu économique local.
- Labellisée ISR depuis juin 2022, la SCPI intègre dans ses choix d'investissements et de gestion des critères ESG. Elle privilégie par exemple des actifs dotés de labels environnementaux ou dont les performances peuvent être améliorées.

### Exemples d'actifs en portefeuille



2022, Toulouse (31), siège régional de RTE.



2021, Gennevilliers (92), siège social d'Audika.



2018, Villeneuve d'Ascq (59), loué par EDF.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

### Focus sur la démarche de développement durable

Labellisée ISR, Interpiere France poursuit l'objectif de maîtriser l'empreinte environnementale de ses actifs et d'optimiser la qualité de vie de leurs locataires.

Afin de mettre en œuvre cette démarche, l'équipe de gestion s'appuie sur :

- l'analyse approfondie du portefeuille de la SCPI au moyen d'un suivi fin de critères environnementaux (performance énergétique, empreinte carbone)
- la prise en compte des attentes des locataires au travers de critères sociaux tels que la qualité des locaux et leur accessibilité
- une gouvernance renforcée, afin d'impliquer toutes les parties prenantes (exploitants, locataires et tissu économique local) à la gestion durable du fonds

### ENDETTEMENT AU 31/12/2022

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
64,9 M€	250,7 M€	17,4 M€*	268,1 M€	24,2 %

\* Cette augmentation est expliquée par les décaissements sur la VEFA Courteline à Villeurbanne ainsi que la signature de la VEFA à Evry en décembre 2022.

### Pourquoi choisir PAREF Gestion ?

- Plus de 30 années d'expérience multi-classes d'actifs avec l'appui d'un groupe solide et structuré.
- Des solutions d'investissement qualitatives et performantes pour donner de nouvelles perspectives à votre épargne.
- Un service de qualité pour vous accompagner au quotidien et répondre à vos ambitions patrimoniales.

**2,1 Mds €**  
D'ACTIFS  
SOUS GESTION

**6**  
SCPI  
GÉRÉES<sup>1</sup>

**6**  
PAYS EN  
EUROPE<sup>2</sup>

**22 000**  
ASSOCIÉS

**1 900**  
BAUX

**1991**  
CRÉATION  
PAREF GESTION

1 - SCPI à capital variable ouvertes à la souscription. 2 - Stratégies d'investissement axées autour de 6 pays : France, Allemagne, Pays-Bas, Pologne, Tchéquie, Hongrie. Données au 31/12/2022.

Document trimestriel non contractuel conçu exclusivement à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Il ne constitue ni une offre ou une sollicitation, ni le fondement d'un contrat d'achat ou de vente ou de conseil en investissement. Les informations fournies sur les performances passées et les acquisitions ne sont pas un indicateur fiable des performances futures : les performances ne sont pas constantes dans le temps et la valeur des investissements peut fluctuer à la hausse comme à la baisse. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum. Les projections de taux de distribution cible ne sont pas garanties. Il s'agit de projections calculées par PAREF Gestion à fin janvier 2023 et susceptibles d'évoluer à la baisse en fonction de circonstances ou de situations particulières rencontrées par la SCPI. Ceci est un support d'information promotionnel. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans Interpiere France sont décrits dans les documents réglementaires disponibles gratuitement sur le site internet de PAREF Gestion [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com) (Statuts, Note d'Information, Document d'Informations Clés, dernier bulletin d'information et dernier rapport annuel). Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription.



INTERPIERRE FRANCE : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 250.000.000 euros ■ N° RCS Paris 383 356 755 ■ Siège social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ■ Visa AMF SCPI N°05-34 en date du 7 octobre 2005 ■ SCPI gérée par PAREF Gestion. PAREF GESTION : SA à conseil d'administration au capital de 1.658.400 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.

### Investisseurs concernés

Cette SCPI s'adresse aux clients non professionnels et professionnels souhaitant investir indirectement dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 10 ans. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

### Principaux frais et commissions

#### Frais supportés directement par l'investisseur

##### Commission de souscription :

10% HT du prix de souscription (prime d'émission incluse). La TVA est supportée et récupérée par la société de gestion et n'impacte donc pas l'investisseur.

##### Commission sur cession/mutation des parts :

75€ HT soit 90€ TTC.

#### Commissions payées directement par la SCPI à la société de gestion

##### Commission de gestion annuelle :

8% HT soit 9,6% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

##### Commission sur arbitrage des actifs immobiliers :

- 1% HT soit 1,2% TTC du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement jusqu'à 3M€.
- 0,75% HT soit 0,9% TTC du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement entre 3M€ et 5M€.
- 0,5% HT soit 0,6% TTC du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement dépassant 5M€.

##### Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux :

1 % HT soit 1,2% TTC maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € (HT) suivis directement par la société de gestion.

### NOUS CONTACTER

Nos équipes sont joignables par téléphone au 01 86 90 41 10 et par email à [souscriptions@paref.com](mailto:souscriptions@paref.com)