

## Bulletin semestriel d'information : S2 2020

N°1 - Valable du 1er janvier au 31 mars 2021 et relatif  
à la période du 1er juillet au 31 décembre 2020  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : Immobilier de bureaux et locaux d'activité

### L'essentiel en date du 31/12/2020

**4,73 M€**  
Capitalisation

**125**  
Associés

**250 €**  
Prix de souscription

**225 €**  
Prix de retrait

## Sommaire

**ÉDITO**  
page 2

**OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT DU  
TRIMESTRE EN COURS D'ANALYSE**  
page 3

**VOTRE SCPI À LA LOUPE**  
page 3





### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Vous avez été parmi les premiers à investir sur Interpierre Europe Centrale et nous vous remercions de votre confiance. Votre SCPI a maintenant quelques mois d'existence et est prête à déployer sa stratégie d'investissement.

Dans un premier temps, nous concentrerons nos acquisitions en Pologne, où au moins 50 % du portefeuille devra se situer selon les statuts de votre société. Pour ce faire, nous avons déjà sécurisé 3 dossiers d'investissements qui répondent à nos différentes exigences en entrant en exclusivité avec leurs vendeurs. La localisation, la qualité de l'immeuble, la bonne santé du locataire, la solidité du bail et, bien sûr, le rendement, sont autant d'éléments clés dans la sélection des opportunités que nous étudions.

Le premier dossier est un site d'activité situé à proximité de Varsovie. Loué à une multinationale allemande, il offre un rendement net de 8 % et une protection importante, le bail ayant été conclu pour une durée de 12 ans ferme. Le deuxième, d'un tout autre type, offre un rendement de 6 % net pour un actif prime de bureaux restructuré dans le centre-ville de Cracovie. Grâce à une durée de bail restante de plus de 5 ans et une signature avec une multinationale scandinave, l'actif complète idéalement le premier dossier. En plus de ces deux opportunités qui devraient être les premières acquisitions de votre SCPI, nous sommes en exclusivité sur un autre actif de bureaux situé dans le sud du quartier d'affaires de la capitale polonaise. Livré en 2020 et loué à un monolocataire, il offre une durée ferme de 10 ans et un rendement net de 6 %.

L'économie polonaise a été l'une des moins touchées par la crise Covid-19 en Europe en 2020. Selon l'OCDE, la Pologne devrait enregistrer en 2020 une contraction de 3,5 % de son activité, contre 7,5 % pour l'ensemble des pays de la zone Euro. Les investisseurs ont dès lors choisi d'y poursuivre leurs activités et l'année 2020 devrait être, selon les premières estimations, la 2e meilleure année en ce qui concerne l'investissement immobilier après l'année 2019. Portés par la dynamique économique du pays, les actifs les plus plébiscités par les acteurs de l'investissement sont les locaux d'activité et les bureaux. Interpierre Europe Centrale s'intègre donc parfaitement dans cette belle dynamique de marché !

Bien cordialement,

Anne SCHWARTZ  
Directrice Générale

### OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE EN COURS D'ANALYSE

#### VARSOVIE



**Volume d'environ :** 4 M€  
**Durée résiduelle de bail :** > 12 ans  
**Occupé à :** 100 %  
**Surface de :** > 2 500 m2  
**Taux AEM :** > 8 %

L'actif est un local d'activités moderne bâti en 2012 dont le locataire est une entreprise internationale allemande et reconnue dans la maintenance de véhicules de transports en Europe. Il bénéficie par ailleurs d'un accès direct et stratégique à l'autoroute S8, qui relie Varsovie au Nord-Est de la Pologne. Avec une durée résiduelle du bail de plus de 12 ans (occupation à 100%), cet actif entre particulièrement dans la stratégie d'Interpierre Europe Centrale, en proposant un rendement élevé et sécurisé de 8%.

#### VARSOVIE



**Volume d'environ :** > 8 M€  
**Durée rés. de bail :** environ 10 ans  
**Occupé à :** 100 %  
**Surface de :** > 3 700 m2  
**Taux AEM :** > 6 %

L'actif est un immeuble de bureaux et laboratoire livré au T2 2020 pour son locataire, un groupe d'analyse qualité et sécurité implanté dans plus de 100 pays. Il bénéficie d'une excellente accessibilité par la route (axes principaux, 7 lignes de bus) et par train (gare à 50 mètres). Avec une durée résiduelle du bail de presque 10 ans (occupation à 100 %), cet actif entre tout particulièrement dans la stratégie d'Interpierre Europe Centrale, en proposant un rendement élevé et sécurisé supérieur à 6 %.

#### CRACOVIE



**Volume d'environ :** > 2 M€  
**Durée résiduelle de bail :** environ 5 ans  
**Occupé à :** 100 %  
**Surface de :** > 850 m2  
**Taux AEM :** > 6 %

L'actif est un immeuble de bureaux historique bâti en 1897 et rénové entièrement en 2013. Les bureaux sont loués à une entreprise technologique qui opère dans le domaine de la digitalisation d'origine nordique et qui a une bonne surface financière. L'actif se situe dans une zone de qualité à proximité d'ambassades, cabinets d'avocats, société de conseils et universités. Avec une durée résiduelle de bail d'environ 5 ans (occupation à 100 %), cet actif entre dans la stratégie d'Interpierre Europe Centrale, en proposant un rendement élevé et sécurisé de 6 % environ.

### VOTRE SCPI A LA LOUPE

#### FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE



125  
ASSOCIÉS



250 €  
PRIX DE SOUSCRIPTION



225 €  
PRIX DE RETRAIT

#### EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **18 902 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTION	RETRAIT COMPENSÉS	RETRAITS PAR LE FONDS DE REMBOURSEMENT	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
3	DEMARRAGE 03/09/2020	4 742	0	0	0	8 542	49
4	8 542	10 360	0	0	0	18 902	125

250 €

#### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 3 SEPTEMBRE 2020

Souscription minimum : 10 parts pour chaque nouvel associé

#### Une part (tous frais inclus)

250 €

Valeur nominale

200 €

Prime d'émission

50 €

Dont commission de souscription due :

25 €

au titre des frais de recherche et d'investissement

#### Prix de retrait

225 €

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.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de la SCPI Interpierre Europe Centrale se tiendra le 25 juin 2021, à quatorze heures trente minutes. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Le vote électronique étant prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par voie électronique. Toutefois, eu égard à l'évolution de la situation sanitaire actuelle relative à l'épidémie de Covid-19, l'Assemblée Générale pourra se tenir à huis clos (hors la présence physique des associés). Le déroulement de la réunion vous sera communiqué ultérieurement.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

L'intégralité des informations figure dans la note d'information de la SCPI INTERPIERRE EUROPE CENTRALE.

### Modalités de souscription et de retrait des parts.

Souscription : Minimum DIX (10) 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 distributions est fixée pour votre SCPI, au premier jour du sixième 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 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, Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, l'Assemblée Générale des Associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la liquidité du marché des parts. La Société de Gestion proposera à l'associé, lorsque le retrait n'a pu avoir lieu dans un délai de un (1) mois, de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, lorsque ce fonds fonctionnera, et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de rachat par le fonds sera compris 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.

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 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.

**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