



INTERPIERRE  
EUROPE CENTRALE

# Bulletin trimestriel d'information : T2 2021

N°3 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2021 et  
relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2021  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : Bureaux

## L'essentiel

en date du 30/06/2021

12,8 M€

Capitalisation

301

Associés

250 €

Prix de souscription

225 €

Prix de retrait

6,4 M€

Valeur du patrimoine  
au 30/06/2021

100 %

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)\*

*\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures*

Après avoir réalisé ses premières  
acquisitions, votre SCPI délivre  
son premier trimestre de  
dividende !

## Sommaire

ÉDITO  
PAGE 2

SECONDE ACQUISITION POUR VOTRE SCPI  
PAGE 3

LISTE DES ACTIFS SOUS EXCLUSIVITÉ  
PAGE 4

VOTRE SCPI À LA LOUPE  
PAGE 5



PAREF  
GESTION

**INTERPIERRE EUROPE CENTRALE** : Société Civile de Placement  
Immobilier à capital variable ■ Capital social statutoire : 50.000.000 € ■  
N°RCS 880 615 463 ■ Visa AMF SCPI n°20-10 en date du 2 juin 2020, SCPI  
gérée par PAREF Gestion.

**PAREF Gestion** : SA à 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.





CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Avec plus de 1,3 milliard de volumes échangés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2021, le marché de l'investissement polonais s'est montré une nouvelle fois particulièrement dynamique. Soutenu fortement par les investisseurs d'Europe de l'ouest qui représentent plus de la moitié des acheteurs, il s'agit de l'un des meilleurs débuts d'année que le marché polonais ait jamais enregistré. Pour le 2<sup>ème</sup> trimestre, un volume similaire devrait être atteint, les investisseurs internationaux cherchant toujours à placer leurs liquidités sur ce marché très attractif.

Dans ce contexte, la constitution du patrimoine de votre SCPI Interpierre Europe Centrale se poursuit. Après l'acquisition du 1<sup>er</sup> actif d'activité de la SCPI au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, un immeuble de bureaux à Cracovie a été acquis au cours de ce 2<sup>ème</sup> trimestre. Avec un taux de rendement net à l'acquisition\* de 6,0 % et une durée résiduelle de bail d'environ 5 ans, cette seconde acquisition vient renforcer le profil du portefeuille avec un actif de qualité dans une des villes les plus dynamiques de Pologne.

Ce 2<sup>ème</sup> trimestre a également été l'occasion de progresser sur les trois actifs pour lesquelles la SCPI avait obtenu une exclusivité au cours du 1<sup>er</sup> trimestre. Ces prochaines acquisitions potentielles, sont des immeubles de bureaux situés dans le centre de Varsovie. Ils présentent des taux de rendement net compris entre 6,0 %\* et 7,2 %\* et répondent ainsi à l'objectif de votre SCPI qui est de constituer un portefeuille d'actifs récents, de qualité et présentant des situations locatives sécurisées sur le moyen et long terme.

Sur ce trimestre, nous avons également obtenu l'exclusivité pour un nouvel actif de bureaux à Cracovie pour un montant de près de 20 millions d'euros. Cet actif, développant près de 12 000 m², se situe à un emplacement stratégique de la ville, à l'intersection du centre historique, de la gare principale et du quartier des affaires. Au total, votre SCPI compte désormais 4 actifs sous exclusivité, ce qui représente un montant d'investissement de près de 50 millions d'euros si les due diligences s'avèrent satisfaisantes.

Enfin, nous sommes également heureux de vous annoncer le versement du 1<sup>er</sup> dividende de votre SCPI. Pour cet exercice, il s'établit à 2,52 euros par part.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ  
Directrice Générale

FOCUS SUR LE MARCHÉ DE CRACOVIE

CHIFFRES CLÉS

- 779 100 habitants (2019)
- 3,3 % taux de chômage
- 1 574 000 m² de bureaux existants
- 155 400 m² de bureaux en construction
- 13,5€ - 15,5€ loyer prime de la ville



CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU MARCHÉ

- Les actifs prime sont situés principalement dans le centre-ville, à côté de la gare centrale 1
- Le quartier principal de bureaux s'étend à l'est de la gare, il concentre :
  - 25 % de l'offre de bureaux existante
  - 30 % des projets de développement
  - et un taux de vacance actuel de 10,3 % (loyers compris entre 12,5 à 16 € /m²)
- De nombreuses sociétés spécialisées dans le service aux entreprises et dans les services en ligne sont concentrées au sud de la Vistule. La région regroupe :
  - 43 % de l'offre de bureaux existante
  - 33 % des projets de développement
  - et un taux de vacance actuel de 6,7 %, (loyers compris entre 11 à 14,5 € /m²)

\*Taux calculé à l'acquisition, ne préjuge pas du rendement futur de l'actif ni de la performance globale de la SCPI.



SECONDE ACQUISITION POUR VOTRE SCPI

CRACOVIE



PAREF Gestion réalise son deuxième investissement pour le compte de la SCPI Interpierre Europe Centrale avec l'acquisition d'un immeuble de bureau en Pologne.

Construit en 1894, l'actif a été entièrement restructuré en 2013. Actuellement loué à 100%, il est idéalement situé dans le centre historique de Cracovie. Les bureaux, d'une surface de 850 m², sont actuellement loués à NoA Ignite, une entreprise norvégienne. Ce deuxième actif fera bénéficier à la SCPI d'un taux de rendement attractif au moment de son acquisition et d'une durée résiduelle du bail d'environ 5 ans.

Montant de l'acquisition (AEM) : 2,4 M€



« Au coeur de la vieille ville de Cracovie, ce bâtiment historique représente par son architecture, par la bonne santé de son locataire et par la solidité du bail en place, une acquisition de très grande qualité qui s'intègre pleinement dans la stratégie de développement de la SCPI Interpierre Europe Centrale. Nous poursuivons la construction du portefeuille en recherchant les meilleurs actifs qui répondent à des exigences strictes. »

Anne Schwartz, Directrice Générale de PAREF Gestion

FOCUS SUR NOTRE LOCATAIRE

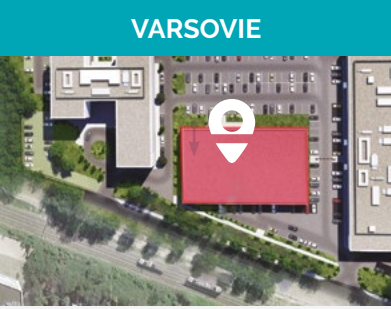
NOA IGNITE



NoA Ignite est une société scandinave de conseil en digitalisation. Comptant aujourd'hui plus de 400 consultants, elle propose aux entreprises des solutions visant à digitaliser entièrement leurs données (mise en forme de data, création de sites web, optimisation de contenus, création de plateformes ad hoc, etc.).

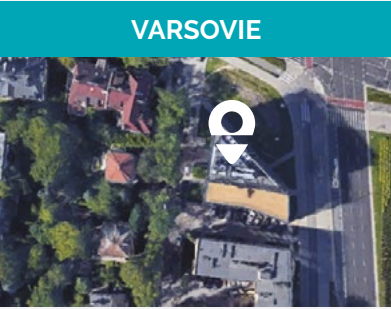
LISTE DES ACTIFS SOUS EXCLUSIVITÉ\*

2021



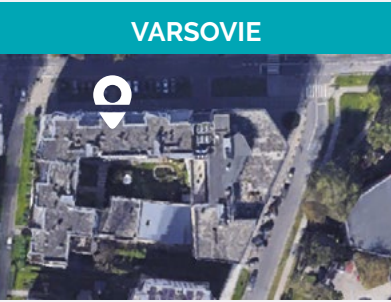
**Immeuble de bureaux à Varsovie.**  
Livré récemment et loué à 100 % à un monolocataire.

- Surface totale : 3 700 m²
- Durée de bail résiduelle : 9,5 ans
- Volume d'environ : 8,4 M€



**Immeuble mixte à Varsovie.**  
Immeuble de bureaux (80 %) et de commerces (20 %) construit dans les années 2010 et loué à 100 % à de multiples locataires

- Surface totale : 2 500 m²
- Durée de bail résiduelle : 4 ans
- Volume d'environ : 8,0 M€



**Immeuble mixte à Varsovie.**  
Immeuble de bureaux (90 %) et de commerces (10 %) construit dans les années 2000 et loué à 100 % à de multiples locataires.

- Surface totale : 5 300 m²
- Durée de bail résiduelle : 5 ans
- Volume d'environ : 14,3 M€



**Immeuble de bureaux à Cracovie.**  
Site historique entièrement réhabilité en 2016, loué à de multiples locataires

- Surface totale : 11 800 m²
- Durée de bail résiduelle : 4,9 ans
- Volume d'environ : 19,7 M€

\*La poursuite du processus d'acquisition de ces actifs est sous réserve des résultats des Due-Diligences en cours

# VOTRE SCPI A LA LOUPE

## FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE



**301**  
ASSOCIÉS



**250 €**  
VALEUR DE LA PART

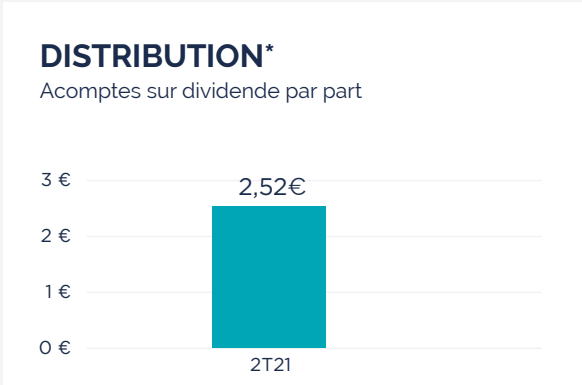


**2,52 € ACOMPTE**  
SUR DIVIDENDE T2 VERSÉ  
EN DATE DU 30/07/2021.

## EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **51 171 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTION	RETRAIT COMPENSÉS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	NOMBRE D'ASSOCIÉS
1	18 942	15 370	0	0	34 312	209
2	34 312	16 959	100	0	51 171	301




\*Pour ce trimestre, le dividende s'établit à 2,52 euros par part, une performance partiellement due à un effort commercial de votre société de gestion qui a procédé à l'abandon d'une partie de ses commissions de souscriptions pour ce trimestre.

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.

**250 €**

**PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 3 SEPTEMBRE 2020**  
Souscription minimum : 10 parts pour chaque nouvel associé

<b>Une part (tous frais inclus)</b>	<b>250 €</b>	<b>218,85 €</b>	Valeur de réalisation 2020
Valeur nominale	200 €	<b>242,59 €</b>	Valeur de reconstitution 2020
Prime d'émission	50 €	<b>non applicable</b>	Valeur IFI 2020 préconisée résidents français
Dont commission de souscription due :	25 €	<b>non applicable</b>	Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français
au titre des frais de recherche et d'investissement			
<b>Prix de retrait</b>	<b>225 €</b>		



**LE SAVIEZ-VOUS ?**

**ESPACE ASSOCIÉS**  
L'ensemble des informations concernant votre portefeuille SCPI est désormais accessible depuis votre espace associé dédié !  
Si la première version de votre espace a été livrée juste avant la campagne fiscale, nous vous préparons une nouvelle version encore plus adaptée à vos attentes ! Vous pourrez notamment y retrouver facilement l'ensemble de vos documents administratifs utiles ainsi que toute l'actualité de PAREF Gestion.  
Vous pourrez accéder en un clic à l'état de votre portefeuille, y retrouver vos documents fiscaux, vos avis de versements, ainsi que l'ensemble de la documentation réglementaire.  
Retrouvez toutes ces informations à l'adresse suivante: **https://extranet.paref-gestion.com/login**. Notre service associés (associés@paref.com) se tient à votre disposition pour vous guider et répondre à vos questions.

# VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Interpierre Europe Centrale s'est tenue le 25 juin 2021, à quatorze heures trente, à huis clos (hors la présence physique des associés) dans le contexte de l'épidémie de Covid-19 et conformément aux dispositions prises par le Gouvernement pour lutter contre la propagation de ce virus, notamment l'Ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 et le Décret n°2020-418 du 10 avril 2020, tels que modifiés et prorogés par l'ordonnance n°2020-1497 du 2 décembre 2020 d'une part, les décrets n° 2020-1614 du 18 décembre 2020 et n° 2021-255 du 9 mars 2021 d'autre part. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant exclusivement par correspondance, par voie électronique ou en donnant procuration sans indication de mandataire (dans les conditions de l'article L. 214-104 du Code monétaire et financier) sur convocation de la société de gestion, PAREF Gestion, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 9 juin 2021. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (résolutions 1 à 10).

## 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.



### Contactez-nous

pour toutes vos questions sur votre SCPI  
Tél. : 01 86 90 41 10 - [associates@paref.com](mailto:associates@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