



# Bulletin trimestriel d'information : T1 2022

N°6 - Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2022 et relatif à la  
période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2022

Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : Bureaux

## L'essentiel

en date du 31/03/2022

27,4 M€

Capitalisation

593

Associés

250 €

Prix de souscription

225 €

Prix de retrait

14,2 M€

Valeur du patrimoine  
au 31/03/2022

96,1 %

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)

La totalité des montants investis permet  
de vous confirmer un dividende de

**2,82 euros**

net par part sur le trimestre

**Taux de distribution 2021\***

**4,60 %**

Un premier trimestre marqué  
par un travail important sur les  
acquisitions et un dividende  
s'établissant à 2,82 € net par part.

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



**INTERPIERRE EUROPE CENTRALE** : Société Civile de Placement  
Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 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,

Depuis plusieurs mois désormais, les tensions géopolitiques liées au conflit entre la Russie et l'Ukraine sont au centre des préoccupations des grandes puissances économiques comme des Banques centrales et des acteurs privés. Au-delà des incertitudes qui persistent et qui continueront de persister quant au dénouement de cette situation, notons tout d'abord qu'elle touche une économie européenne qui, au lendemain de la crise sanitaire, avait consolidé son dynamisme et démontré sa solidité. C'est d'autant plus vrai pour la Pologne, dont les principaux indicateurs d'activité économique (chômage, croissance), étaient parmi les premiers de la classe.

Ainsi, à l'épreuve du conflit, la Pologne continue d'illustrer toute sa robustesse et sa résilience. La Banque Mondiale a certes révisé ses prévisions de croissance de -0,8 %, mais cette dernière se maintient toutefois à 3,9 %, une des prévisions les plus hautes parmi les pays membres de l'Union Européenne. Accueillant aujourd'hui près de 60 % des réfugiés ukrainiens, la Pologne a été saluée pour la qualité de son organisation et de sa logistique et a fait preuve d'une grande cohésion face au conflit.

Côté investissements immobiliers, le marché se maintient à des niveaux équivalents à ceux de 2021 sur le premier trimestre de l'année grâce aux transactions qui avaient été initiées en 2021. Ainsi, à fin mars, le montant des transactions immobilières s'est élevé à 1,1 milliard d'euros échangés. Sur la même période en 2021, ce même volume s'établissait à 1,3 milliard (pour 2 milliards sur l'ensemble du premier semestre).

Pour ce début d'année, le montant du dividende d'Interpierre Europe Centrale s'élève à 3,14 euros brut (2,82 euros net) par part. Cette performance, en ligne avec nos attentes, se verra soutenue par une nouvelle acquisition intervenue en avril.

Bien sincèrement,



**Anne Schwartz**  
Directrice Générale

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Le 29 avril 2022, Interpierre Europe Centrale a en effet acquis le quatrième actif de son portefeuille, l'immeuble de bureaux Browar Lubicz.

Par sa situation, le bâtiment renforce la présence de la SCPI au cœur de Cracovie, l'une des villes les plus dynamiques de Pologne, où les entreprises spécialisées dans les nouvelles technologies connaissent un fort développement.

Par sa qualité, cette acquisition renforce le profil d'Interpierre Europe Centrale. Les bâtiments entièrement restructurés et rénovés entre 2014 et 2016 accueillent des locataires internationaux prestigieux dans des bureaux haut de gamme.

Par sa taille, le bâtiment fait plus que doubler le patrimoine de la SCPI, tant en ce qui concerne le nombre de mètres carrés loués qu'en ce qui concerne sa valeur. Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre, la valeur du patrimoine atteindra presque 34 millions d'euros.

Enfin par les loyers générés (l'immeuble étant entièrement loué à l'acquisition), elle renforce les perspectives de distribution pour l'année 2022 et les années suivantes.



**Rémi JUZANX**  
Gérant Interpierre Europe Centrale



# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI AU 31/03/2022



3 Immeubles



5 839 m<sup>2</sup>  
gérés



9 baux



5,9 ans  
durée moyenne résiduelle  
des baux (WALB)



1 063 361 €  
Loyers Générés

## Répartition sectorielle des loyers



- Bureaux 51 %
- Locaux d'activité 36 %
- Commerces 13 %

## PROCHAINE ACQUISITION DE LA SCPI

### UN INVESTISSEMENT MAJEUR EN POLOGNE

#### CRACOVIE



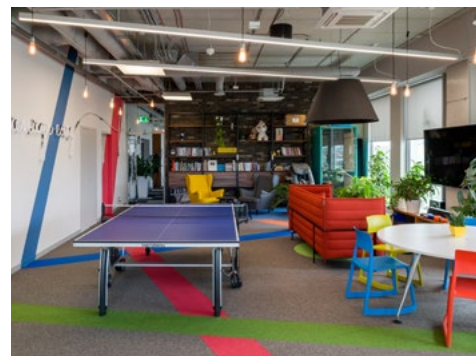
Type d'actif : Bureaux  
Surface : 7 500 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : 29/04/2022

Cet actif est constitué de 3 bâtiments représentant une surface totale de près de 7 500 m<sup>2</sup>, dont 6 000 m<sup>2</sup> bénéficient d'une certification BREEAM « Very Good » (certificat ref. No. BREEAM-0061-2705 – New construction).

Les espaces de bureaux sont occupés par des locataires de renom ayant largement investi dans leurs locaux.

Situé dans la deuxième ville de Pologne, Cracovie bénéficie d'un environnement économique particulièrement attractif et dynamique (main d'œuvre jeune et hautement qualifiée, taux de chômage de 2,8%\*).

\* source Bureau Statistique de Cracovie, février 2022.



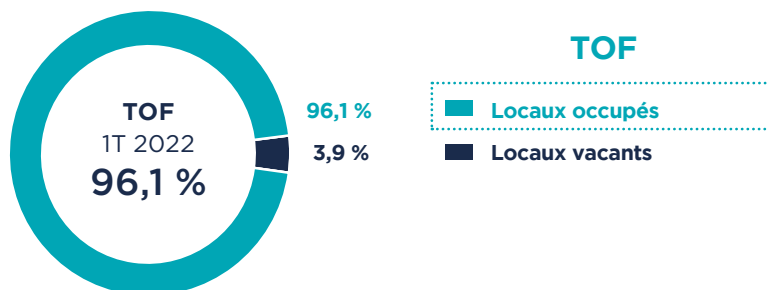
## SITUATION LOCATIVE

### LE SAVIEZ-VOUS ?

#### La nouvelle méthode de calcul du 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.

Source : [ASPIM.fr](https://aspim.fr)



TOF au 31/12/2021

Nouvelle méthode de calcul  
**96,8 %**

Ancienne méthode de calcul  
**90,7 %**

Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) entrée en vigueur en 2022.

MAN Varsovie, actif de 2 500 m<sup>2</sup> acquis en mars 2021.



# VOTRE SCPI A LA LOUPE

## FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE



593  
ASSOCIÉS



250 €  
VALEUR DE LA PART



3,14 € brut  
2,82 € net

ACOMPTE  
SUR DIVIDENDE T1 VERSÉ  
LE 06/05/2022.

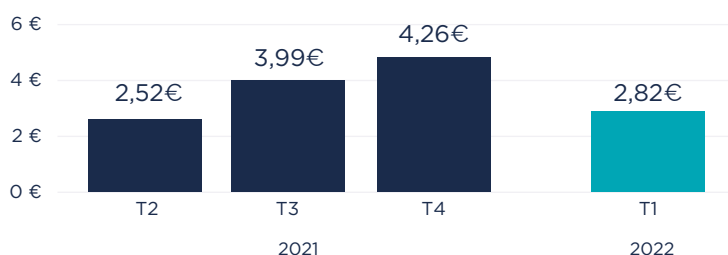
## EVOLUTION DU CAPITAL (en nombre de parts)

Le capital s'élève à **109 732 parts** en fin de trimestre

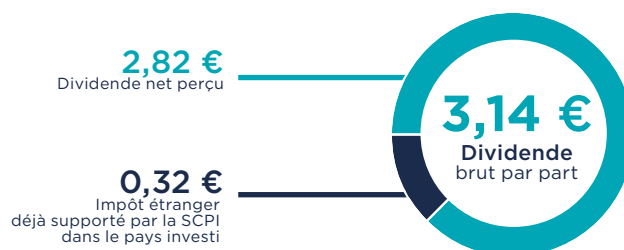
TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
1	84 905	24 827	0	0	109 732	593
2						
3						
4						

## DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part (net)



Répartition du dividende T1 2022



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

### Une part (tous frais inclus)

- Valeur nominale	250 €
- Prime d'émission	200 €
dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement	50 €
	25 €

Valeur de retrait 225 €

219,35 € Valeur de réalisation 2021

247,44 € Valeur de reconstitution 2021

161,60 € Valeur IFI 2021 préconisée résidents français

non applicable Valeur IFI 2021 préconisée non-résidents français



## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Interpierre Europe Centrale se tiendra le vendredi 10 juin 2022, à seize heures. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Par ailleurs, le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par ce biais si vous avez confirmé en amont votre consentement auprès de notre service Associés.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

### Principaux frais

#### Frais supportés directement par l'investisseur (versés à la société de gestion)

##### Commission de souscription

*(Frais liés à la recherche d'investissement et à la distribution des parts de SCPI dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs)*

**10% HT (soit 12% TTC) 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

*(Frais de traitement de dossier payés en cas de cession directe entre vendeur et acheteur (gré à gré), succession, donation)*

**75€ HT soit 90€ TTC**

#### Frais supportés par la SCPI (versés à la société de gestion)

##### Commission de gestion annuelle

**11% HT (soit 13,20 % TTC) des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés.**

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

**0,5% HT des prix de vente + 3% HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.**

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

**1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 10 000 € (HT) suivis directement par la société de gestion.**

## 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. *Ulpario. Abo. Nam faccum saecturio*

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 rentabilité n'est pas garantie. Par ailleurs, l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que les dividendes potentiels seront distribués en fonction des acquisitions opérées au fur et à mesure dans le cadre de la constitution du patrimoine 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. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion.

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 distribution de la SCPI** : C'est 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

**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.

**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.

**Rendement immobilier global** : C'est la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n.

**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.

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

paref-gestion.com



PAREF Gestion - Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris  
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

BTI-T122-IEC/1