

Bulletin trimestriel d'information : T1 2021

N°3 - Valable du 1er avril au 30 juin 2021 et relatif à
la période du 1er janvier au 31 mars 2021
Type : SCPI de distribution à capital variable
Catégorie : Immobilier de bureaux et locaux
d'activité

L'essentiel

en date du 31/03/2021

8,575 M€

Capitalisation

209

Associés

250 €

Prix de souscription

225 €

Prix de retrait

4,2 M€

Valeur du patrimoine

100 %

Taux d'Occupation
Financier (TOF)

Un lancement réussi et des ambitions pour 2021 !

Sommaire

ÉDITO
PAGE 2

PREMIÈRE ACQUISITION POUR VOTRE SCPI
PAGE 3

CALENDRIER DES INVESTISSEMENTS 2021
PAGE 4

VOTRE SCPI À LA LOUPE
PAGE 6



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Suite au lancement d'Interpierre Europe Centrale en fin d'année 2020, 2021 sera consacrée aux investissements et à la constitution du parc immobilier de la SCPI.

Nous avons pour objectif d'acquérir des immeubles de bureaux ou d'activité dans les villes les plus dynamiques d'Europe centrale, soit Varsovie, Cracovie et Wrocław (Pologne), Prague (République tchèque) et Budapest (Hongrie). Ces villes, véritables poumons économiques de l'est européen, seront la cible de nos acquisitions. Nous y cherchons, dans les marchés les plus établis, des actifs récents ou récemment rénovés proposant des baux sécurisés, tant par leur durée ferme que par la qualité des locataires en place.

Le premier trimestre 2021 marque le début du déploiement de cette stratégie avec l'acquisition d'un local d'activité de 2 500 m² situé près de Varsovie. Bâti en 2012 pour le locataire actuel MAN, une filiale de la multinationale Volkswagen AG spécialisée dans la construction et la maintenance de véhicules lourds, il est entièrement loué. Cette première acquisition offre à la SCPI un actif présentant un rendement net de 8 % et une durée résiduelle ferme du bail de 12 ans, en ligne avec les objectifs d'Interpierre Europe Centrale.

Au 31 mars 2021, la capitalisation de la SCPI s'élève à 8,6 millions d'euros dont 4,0 millions investis dans le premier actif près de la capitale polonaise. Dans les prochains mois, suivront d'autres acquisitions pour le compte de la SCPI au fur et à mesure de la collecte et de la mise en place de financements. D'ores et déjà, 4 actifs sont sous exclusivité et font l'objet de due diligences dans le cadre de processus à divers stades d'avancement. Ces actifs, majoritairement des immeubles de bureaux polonais, représentent une superficie totale de 13 300 m² et un volume total de 33,1 millions d'euros. Avec des taux de rendement nets compris entre 6,0 % et 7,5 %, ils répondent chacun aux critères d'exigence et de qualité de la SCPI.

En plus de cela, nous regardons aujourd'hui pour près de 100 millions d'euros plusieurs autres opportunités d'investissement sur le marché polonais. Ce montant représente l'ambition de collecte que nous avons pour la première année d'existence de la SCPI, une ambition à la hauteur des qualités intrinsèques d'Interpierre Europe Centrale !

Nous vous remercions pour votre confiance et ne cachons pas notre enthousiasme à l'idée de bientôt vous présenter les futures acquisitions de votre SCPI.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

PREMIÈRE ACQUISITION POUR VOTRE SCPI

VARSOVIE



PAREF Gestion a réalisé un premier investissement pour le compte de la SCPI Interpierre Europe Centrale avec l'acquisition d'un local d'activité de 2 500 m² situé près de Varsovie, en Pologne.

Bâti en 2012 pour le locataire actuel MAN, une entreprise internationale reconnue dans la construction et maintenance de véhicules de transports en Europe et entièrement loué, cet actif est idéalement situé, à proximité immédiate de Varsovie, avec un accès direct et stratégique à l'autoroute S8 qui relie Varsovie au Nord-Est de la Pologne.

Cette première acquisition offre à la SCPI un actif présentant un rendement net de 8 % et une durée résiduelle ferme du bail de 12 ans.

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

« Nous nous réjouissons de cette première acquisition à Varsovie qui répond en tout point à la stratégie de la SCPI Interpierre Europe Centrale, notamment par la qualité de son locataire, son flux locatif long, sa destination. Nous poursuivons la construction du portefeuille avec des actifs de qualité, répondant à des exigences strictes et proposant des perspectives de rendements élevés. »

Anne Schwartz, Directrice Générale de PAREF Gestion

FOCUS SUR NOTRE LOCATAIRE

MAN TRUCK & BUS



Le Groupe MAN est l'une des entreprises européennes leaders dans le secteur de l'ingénierie liée aux transports avec un chiffre d'affaires annuel d'environ **11 milliards d'euros** (2020).

MAN propose des camions, des bus, des moteurs diesel, des turbomachines ainsi que des organes de transmission spéciaux et emploie environ **54 297** collaborateurs dans le monde entier.





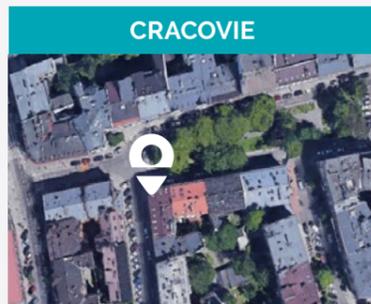
« PAREF GESTION : PREMIÈRE ACQUISITION EN POLOGNE POUR LA SCPI INTERPIERRE EUROPE CENTRALE »

« UNE PREMIÈRE ACQUISITION À 8 % POUR LA SCPI INTERPIERRE EUROPE CENTRALE »

LISTE DES ACTIFS SOUS EXCLUSIVITÉ*

2021

CRACOVIE

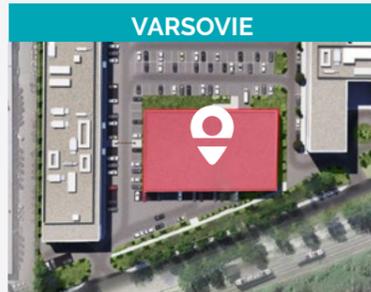


Immeuble de bureaux à Cracovie.

Site historique entièrement rénové en 2013, loué à 100 % à un monolocatataire.

- Surface totale : 900 m²
- Durée de bail résiduelle : 5 ans
- Volume d'environ : 2,4 M€
- TAEM : 6,0 %
- Acquisition prévue en mai 2021

VARSOVIE



Immeuble de bureaux à Varsovie.

Livré récemment et loué à 100 % à un monolocatataire.

- Surface totale : 3 700 m²
- Durée de bail résiduelle : 9,5 ans
- Volume d'environ : 8,4 M€
- TAEM : 6,2 %

VARSOVIE

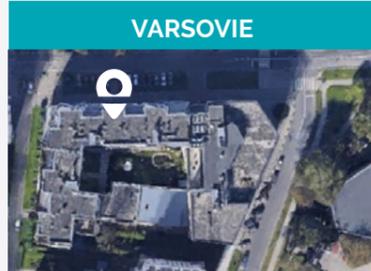


Immeuble mixte à Varsovie.

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 M€
- TAEM : 7,0 %

VARSOVIE



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€
- TAEM : 7,0 %

2022

Actifs sous exclusivité

VOTRE SCPI A LA LOUPE

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE



209 ASSOCIÉS



250 € PRIX DE SOUSCRIPTION



225 € PRIX DE RETRAIT

EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **34 302 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTION	RETRAIT COMPENSÉS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	NOMBRE D'ASSOCIÉS
1	18 882	15 420	0	0	34 302	209

« **Merci à l'ensemble des associés nous ayant fait confiance!**

Selon nos modélisations, les premiers versements de dividendes devraient avoir lieu au second trimestre 2021. »

Votre société de gestion.

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 commission de souscription due :	50 €
au titre des frais de recherche et d'investissement	25 €

Prix de retrait

225 €

218,33 €

Valeur de réalisation 2020*

242,49 €

Valeur de reconstitution 2020*

non applicable Valeur IFI 2020 préconisée résidents français

non applicable Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français

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.

*Les valeurs 2020 de réalisation et de reconstitution sont affichées à titre indicatif, sous réserve d'approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Au sein de la rubrique «Votre épargne», nous mentionnons la « valeur de reconstitution » : Il s'agit d'un indicateur essentiel à suivre pour votre SCPI !

Techniquement, la « valeur de reconstitution » d'une SCPI est égale à la valeur d'expertise de ses immeubles et autres actifs financiers diminuée de ses dettes/emprunts (ce que l'on appelle la «valeur de réalisation») à laquelle on ajoute les frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaire, droit d'enregistrement, commissions, conseils...)

Pour faire simple, il s'agit de ce que la SCPI paierait aujourd'hui pour racheter son patrimoine.

La valeur de reconstitution sert de base à la détermination du prix de souscription d'une part. La réglementation nous permet de positionner ce prix dans une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution.

PAREF Gestion s'attache à avoir une approche prudente en positionnant la valeur de souscription en deçà de la valeur de reconstitution !

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de la SCPI Interpierre Europe Centrale se tiendra le 25 juin 2021, à quatorze heures trente minutes, à huis-clos (hors la présence physique des associés) eu égard à la situation sanitaire actuelle relative à l'épidémie de Covid-19. Nous vous rappelons que vous pouvez voter 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.

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.

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
www.paref-gestion.com

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