



# INTERPIERRE EUROPE CENTRALE

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

*Investissez indirectement dans l'immobilier en  
Europe centrale comme source  
de diversification patrimoniale*

## Pourquoi investir dans notre SCPI ?

- Spécialisée dans l'immobilier tertiaire en Europe centrale, majoritairement en Pologne, et à titre de diversification en Tchéquie et en Hongrie, la SCPI Interpierre Europe Centrale vise à vous offrir un accès privilégié à des marchés bénéficiant d'économies saines et de fondamentaux solides.
- Le positionnement de la SCPI sur les murs de bureaux, de locaux d'activité et de logistique, permet de profiter de l'attractivité de ces classes d'actifs, soutenues notamment par les besoins immobiliers des nombreuses entreprises internationales (IBM, Google, Coca-Cola, Samsung...) qui s'implantent en Europe centrale.
- En matière de fiscalité, Interpierre Europe Centrale permet de bénéficier d'un cadre favorable aux investisseurs français.

« Lancée en septembre 2020, Interpierre Europe Centrale offre à nos associés l'opportunité de diversifier leur épargne en se constituant un patrimoine immobilier indirect principalement en Pologne et à titre de diversification en Tchéquie et Hongrie. Situées au cœur de l'Europe, les économies de ces pays présentent un potentiel de croissance important et attirent de nombreux capitaux étrangers. L'implantation de sociétés internationales dans les grandes villes et leur périphérie contribue aussi au dynamisme du marché immobilier tertiaire local. »



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale de PAREF Gestion

## Pourquoi choisir PAREF Gestion ?

- Faites le choix 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 Mds €**  
D'ACTIFS  
SOUS GESTION

**6**  
SCPI  
GÉRÉES\*

**22 000**  
ASSOCIÉS

**1 900**  
BAUX

**6**  
PAYS  
EN EUROPE\*\*

**1991**  
CRÉATION  
PAREF GESTION

\* SCPI à capital variable ouvertes à la souscription.

\*\*Stratégies d'investissement axées autour de 6 pays : France, Allemagne, Pays-Bas, Pologne, Tchéquie, Hongrie. Données au 30/09/2022.

## 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).



## L'essentiel

au 30/09/2022

Capitalisation	33,9 M€
Valeur du patrimoine	34,4 M€
Prix de souscription	250 €
Minimum de souscription	10 parts
Prix de retrait	225 €
Nombre d'associés	685
Nombre d'immeubles	4
Nombre de baux	12

## 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	Majoritairement en Pologne, et à titre de diversification en Hongrie et en Tchéquie
Date de création	2020
Délai de jouissance	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>e</sup> mois
Périodicité des distributions potentielles de revenus	Trimestrielle
Possibilité de démembrement	Oui
Visa AMF	SCPI n°20-10 en date du 2 juin 2020
Horizon de placement recommandé	10 ans minimum

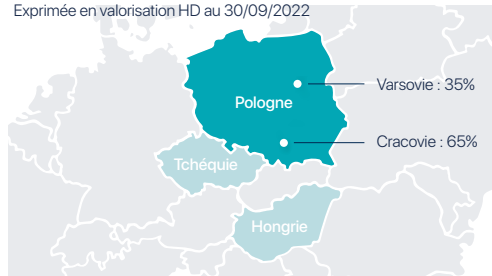
## Profil de risque

1 2 3 4 5 6 7

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 HD au 30/09/2022



### STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

- La SCPI cherche à investir de manière sélective et ciblée dans l'immobilier tertiaire, principalement en Pologne, et avec une recherche de diversification en Tchéquie et en Hongrie, afin de profiter du potentiel de croissance économique de ces pays.
- Elle privilégie plus précisément les 5 grandes métropoles les plus attractives : Varsovie, Cracovie, Wrocław, Prague et Budapest. Ces villes disposent en effet d'une population qualifiée, d'un taux de chômage bas et d'un environnement économique sain, ce qui a pu attirer de nombreuses entreprises.
- L'équipe de gestion cherche à sélectionner des actifs de qualité, répondant à des exigences strictes et proposant des perspectives de rendement élevé afin d'assurer une distribution performante.

### Exemples d'actifs en portefeuille



Actif acquis en 2022, situé à Cracovie, multi-locataires



Actif acquis en 2021, situé à Varsovie, multi-locataires



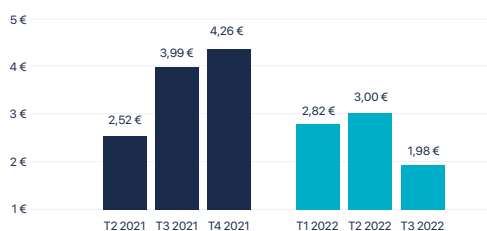
Actif acquis en 2021, situé à Varsovie, loué par MAN Truck & Bus.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

### PERFORMANCES\* DE LA SCPI

#### DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2021 & 2022

Comptes sur dividende par part (net versé)



#### TAUX DE DISTRIBUTION<sup>1</sup> 2021

4,60 %

#### REVENU NET PREVISIONNEL CIBLE 2022

non garanti

Entre 4,20 % et 5,00 %

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER<sup>2</sup>

au 30/09/2022

98,3%

#### DURÉE MOYENNE RÉSIDUELLE DES BAUX (WALB)<sup>3</sup>

au 30/09/2022

4,7 ans

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

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.

### ENDETTEMENT AU 30/09/2022

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
10,0 M€	34,4 M€	0 €	34,4 M€	29,1%

### 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.

### Risques pour l'investisseur

Tout investissement en parts de SCPI comporte notamment des risques de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier, de change et liés à l'endettement de la SCPI.

La rentabilité n'est pas garantie.

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.

L'ensemble des risques et des frais associés à l'investissement dans des parts de SCPI est décrit dans le Document d'Informations Clés et la Note d'Information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre notamment connaissance préalablement à son investissement. Tous les documents réglementaires sont disponibles gratuitement sur le site [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

### 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.

#### Frais supportés par la SCPI

**Commission de gestion annuelle :** 11% HT soit 13,2% 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 soit 0,6% TTC des prix de vente + 3% HT soit 3,6% TTC 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 soit 1,2% TTC maximum sur les gros travaux supérieurs à 10 000 € (HT) suivis directement par la société de gestion.



INTERPIERRE EUROPE CENTRALE : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 50.000.000 euros ■ N°RCS Paris 880 615 463 ■ Siège social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ■ 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 1.658.400 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753 ■ Agrément AMF GP-0800011 du 19-02-2008 ■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.