

# Bulletin trimestriel d'information : T3 2021

N°4 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2021 et relatif  
à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2021  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : Bureaux

## L'essentiel

en date du 30/09/2021

16,1 M€

Capitalisation

368

Associés

250 €

Prix de souscription

225 €

Prix de retrait

6,4 M€

Valeur du patrimoine  
au 30/09/2021

100 %

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)\*

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

**Interpierre Europe Centrale confirme sa  
bonne dynamique et verse un dividende  
de 4 euros par part ce trimestre !**

## Sommaire

ÉDITO  
PAGE 2

PERSPECTIVES ET STRATEGIES  
PAGE 3

FOCUS SUR LE MARCHÉ DE VARSOVIE  
PAGE 3

SIGNATURE D'UNE PROMESSE EMBLÉMA-  
TIQUE POUR VOTRE SCPI  
PAGE 4

LISTE DES ACTIFS SOUS EXCLUSIVITÉ  
PAGE 5

VOTRE SCPI À LA LOUPE  
PAGE 5



## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Alors que les pays de la zone euro voyaient leurs économies se contracter de 6,8 % en moyenne sur l'année 2020, l'économie polonaise accusait d'une baisse limitée à 2,7 %. Dès le premier semestre 2021, le pays avait retrouvé son Produit Intérieur Brut (PIB) d'avant crise et les prévisions de croissance de l'année se trouvaient progressivement relevées. A la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre, les prévisions de croissance pour l'année 2021 s'établissent à 5,0 %, en ligne avec la zone euro (5,3 %), les deux prochaines années étant également projetées entre 5,0% et 5,5% par les différents instituts d'analyse. Une consommation des ménages soutenue, un taux de chômage faible, un marché de l'emploi dynamique et un allègement de la pression fiscale sont identifiés comme les moteurs de cette croissance économique.

Force est néanmoins de constater que malgré cette bonne santé économique, le gouvernement polonais reste sous le feu des critiques, notamment politiques. Et ce très récemment encore, après la prise de position de la plus haute juridiction polonaise, le jeudi 7 octobre 2021, contre la suprématie du droit européen sur le droit national. Les critiques sont autant venues de l'Europe et des chefs de gouvernement, condamnant cette position et appelant à une résolution de cette crise par voie de dialogue, que de la population locale, europhile et très majoritairement en faveur d'un maintien dans l'Union si un référendum devait avoir lieu. Ces réactions, vives et immédiates, confirment ainsi l'ancrage européen du pays.

Dans ce contexte, nous poursuivons la construction de notre portefeuille grâce à la signature le 31 août d'un accord en vue de l'acquisition de l'actif de Raclawicka Point, situé à Varsovie en Pologne. Présentant un taux de rendement net à l'acquisition de 6,7 %, l'immeuble viendra renforcer le portefeuille en cours de construction en ajoutant 2 455 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et de commerces. Situé au pied des transports en commun et à mi-chemin entre l'aéroport international de Varsovie et son centre-ville, l'immeuble est loué à 3 multinationales de renom. L'acquisition, prévue pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'élève à 7,6 millions d'euros pour la SCPI.

Pour cette période s'achevant au 30 septembre 2021, nous vous proposons un dividende de 3,99 euros par part, soit un taux de distribution de 1,6 % pour le trimestre. Cela vient s'ajouter à la distribution de 2,52 euros par part du trimestre précédent, reflétant ainsi l'accélération de la construction de notre portefeuille.

Bien sincèrement,

**Anne SCHWARTZ**



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





## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Grâce à la signature du contrat en vue de l'acquisition de l'actif de Varsovie à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre devant intégrer votre SCPI début novembre, deux perspectives majeures s'ouvrent pour votre SCPI :

- La pérennisation de la performance avec le maintien d'un objectif de rendement (non garanti) entre 5,0 et 5,5 % en 2022.
- La prévision d'acquisitions de qualité déjà sous exclusivité et selon un calendrier établi. Vous pourrez découvrir ces dernières plus loin au sein de votre bulletin. Dès 2022 donc, direction Cracovie pour l'acquisition d'un très bel actif de bureau !

Plus que jamais, nous œuvrons à construire la performance avec l'acquisition d'actifs de qualité pour votre SCPI.



**Rémi JUZANX**

Gérant Interpierre Europe Centrale




## PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

 2  
Immeubles

 3 385 m<sup>2</sup>  
gérés

 2  
baux

 9,2 ans  
durée moyenne résiduelle  
des baux (WALB)

 526 989 €  
Loyers Générés

## SITUATION LOCATIVE

Détail du Taux d'Occupation Financier calculé  
suivant la méthode ASPIM

occupés sans franchise de loyer	100 %
occupés en vente	0,0 %
occupés avec franchise de loyer	0,0 %
vides en vente	0,0 %
vides en travaux	0,0 %
lots vides	0,0 %

TOF

TOF  
3T 2021  
100 %

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).

## SIGNATURE D'UNE PROMESSE EMBLÉMATIQUE POUR VOTRE SCPI

### VARSOVIE



PAREF Gestion a signé une promesse en vue de l'acquisition d'un 3<sup>ème</sup> immeuble de bureaux en Pologne.

Il s'agit d'un immeuble de bureaux et de commerces de 6 étages d'une surface totale de 2 455 m<sup>2</sup> qui compte 48 places de parking en sous-sol.

Au cœur d'un quartier à la fois résidentiel et tertiaire et à proximité d'un pôle hospitalier reconnu, il est idéalement situé au pied du tramway qui traverse le quartier de Mokotow jusqu'au centre-ville.

**Montant de l'acquisition (AEM) :** 7,6 M€

**WALT :** 3,8 années

**Taux de rendement (AEM) :** 6,7 %\*

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



« Cet actif représente une nouvelle acquisition de qualité pour la SCPI Interpierre Europe Centrale en ligne avec notre stratégie : des locataires de premier plan, des actifs récents et des rendements attractifs au cœur des meilleures zones d'Europe centrale. »

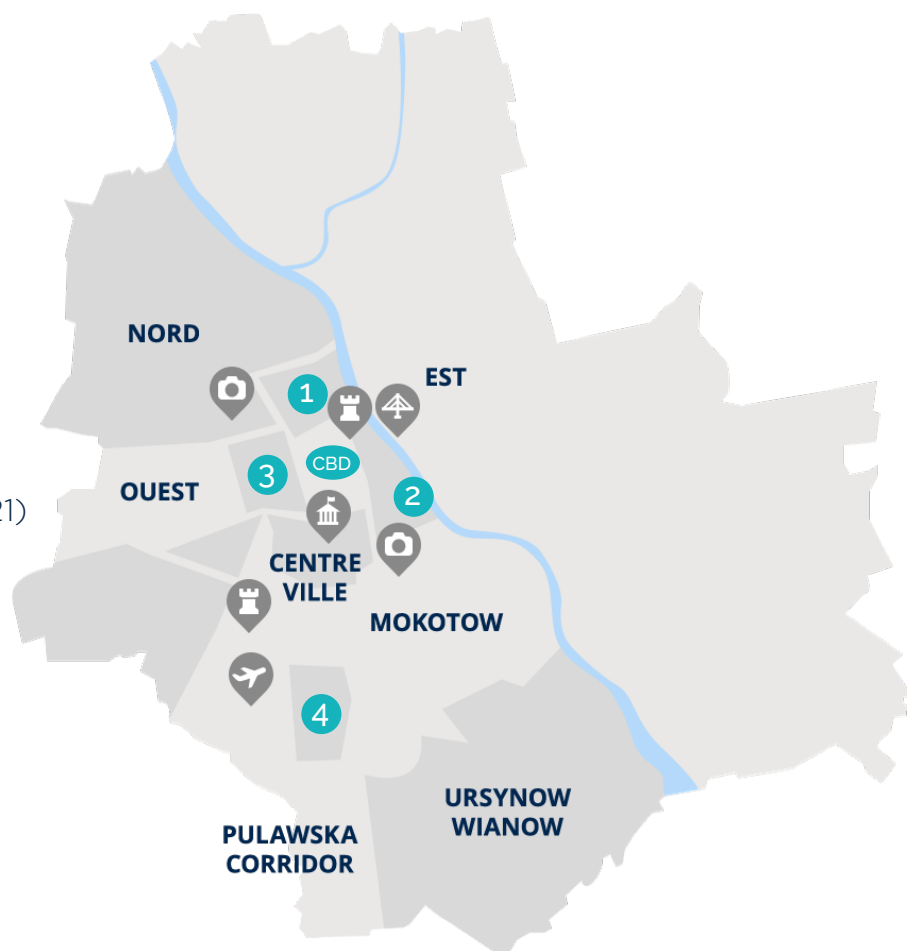
Anne Schwartz, Directrice Générale de PAREF Gestion

## FOCUS SUR LE MARCHÉ DE VARSOVIE

### CHIFFRES CLÉS

- 1,79 millions habitants (2020)
- 2,0 % taux de chômage
- 6 096 000 m<sup>2</sup> de bureaux existants (juin 2021)
- 359 000 m<sup>2</sup> de bureaux en construction (juin 2021)
- 23€ - 24€ / m<sup>2</sup> loyer prime de la ville

SOURCE : BNP Paribas Real Estate 2021



### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU MARCHÉ

- La partie Est du centre-ville (zone 2) et le quartier central des affaires concentrent l'offre prime de bureaux (loyers compris entre 20 et 24 €/m<sup>2</sup>) ; Ce quartier centre représente 43 % de l'offre en bureaux de la ville
- Le quartier central des affaires continue son développement en direction de l'Ouest (zone 3) où il existe encore des fonciers disponibles.
- Mokotow, et particulièrement Sluzewiec (zone 4), est une alternative intéressante pour les entreprises : les loyers sont plus bas (entre 10 et 18 €/m<sup>2</sup>) et les surfaces souvent plus importantes. De plus en plus d'actifs mixtes y sont construits ; Mokotow concentre 24 % des bureaux de la ville
- La partie à l'est de la Vistule, auparavant très industrielle, est en plein redéveloppement : alors qu'elle concentre aujourd'hui uniquement 4 % de l'offre de bureaux, elle fait l'objet de plusieurs plans d'aménagement (notamment de nouvelles lignes de tramway) et de projets immobiliers

## LISTE DES ACTIFS SOUS EXCLUSIVITÉ\*

Après l'actif de Varsovie, nous poursuivons la constitution du coeur de portefeuille de votre SCPI. Nous concentrerons donc les prochaines acquisitions en Pologne et plus particulièrement à Cracovie et Varsovie sur des actifs récents ou semi récents, de qualité, avec des rendements supérieurs à 6% à l'acquisition et des locataires solides financièrement. Acquisitions projetées à date :




2022

### CRACOVIE



#### Immeuble de bureaux à Cracovie.

Site historique entièrement réhabilité en 2016, loué à de multiples locataires dont des enseignes internationales.




-  **Surface totale** : 11 800 m<sup>2</sup>
-  **Durée de bail résiduelle** : 4,9 ans
-  **Volume d'environ** : 19,4 M€

### VARSOVIE

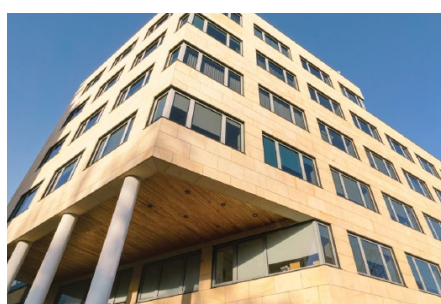


#### Immeuble de bureaux à Varsovie.

Livré récemment et loué à 100 % à un monolocataire filiale d'un grand groupe international.




-  **Surface totale** : 3 700 m<sup>2</sup>
-  **Durée de bail résiduelle** : 9,0 ans
-  **Volume d'environ** : 8,4 M€

### 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 et enseignes internationales.

-  **Surface totale** : 5 300 m<sup>2</sup>
-  **Durée de bail résiduelle** : 5 ans
-  **Volume d'environ** : 14,3 M€

\*encore sujets aux Due Diligences et négociations en cours



# VOTRE SCPI A LA LOUPE

## FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE



368  
ASSOCIÉS



250 €  
VALEUR DE LA PART



3,99 € ACOMPTE  
SUR DIVIDENDE T3 VERSÉ  
EN DATE DU 29/10/2021.

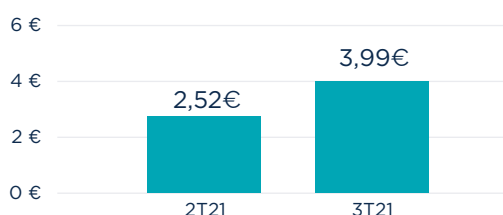
## EVOLUTION DU CAPITAL (en nombre de parts)

Le capital s'élève à **64 269 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	18 942	15 370	0	0	34 312	209
2	34 312	16 959	100	0	51 171	301
3	51 171	13 098	0	0	64 269	368

### DISTRIBUTION\*

Acomptes sur dividende par part



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

Prix de retrait **225 €**

**218,85 €** Valeur de réalisation 2020

**242,59 €** Valeur de reconstitution 2020

**non applicable** Valeur IFI 2020 préconisée résidents français

**non applicable** Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français

### LE SAVIEZ-VOUS ?

#### Qu'est-ce que la WALB ?

Si nous souhaitions cesser les anglissimes, c'est raté ! Celui-ci est pourtant régulièrement utilisé en matière de SCPI. Mais que veut donc dire « **WALB** », acronyme indiqué au sein de la rubrique « patrimoine de votre SCPI » de votre Bulletin d'Information trimestriel ?

**WALB** signifie « **W**eighted **A**verage **L**ease **B**reak ». C'est la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances. Autrement dit, c'est la durée moyenne restante avant la prochaine échéance donnée aux locataires pour donner de potentiels congés. D'ici-là, les loyers sont sécurisés !

C'est un indicateur phare pour votre SCPI que vos gérants suivent et optimisent quotidiennement !

## 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.

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.

**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.

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 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.

**Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)** : le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

**Taux d'occupation financier (TOF)** : le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier).

Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Il est mesuré le dernier jour du trimestre civil, prenant en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil. Ce taux mesure la performance locative financière de la SCPI.

**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.



## **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 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