

# Bulletin trimestriel d'information : T4 2021

N°5 - Valable du 1er janvier au 31 mars 2022 et relatif à la  
période du 1er octobre au 31 décembre 2021  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : Bureaux

## L'essentiel

en date du 31/12/2021

21,2 M€

Capitalisation

484

Associés

250 €

Prix de souscription

225 €

Prix de retrait

14,2 M€

Valeur du patrimoine  
au 31/12/2021

90,7 %

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)\*

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

**4,26 euros**

par part sur le trimestre

**Taux de distribution 2021\***

**4,60 %**

Un taux de distribution de 4,60 %  
pour la première année d'Interpierre  
Europe Centrale qui couronne un  
lancement réussi !

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

# édito

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

C'est un dernier trimestre riche en événements qui conclut cette année 2021 pour votre SCPI Interpierre Europe Centrale, notamment sur le plan des acquisitions et du développement de son patrimoine.

Au début du mois de novembre d'abord, nous avons finalisé l'acquisition de Raclawicka Point, un actif mixte bureaux/commerces, idéalement situé au pied des transports en commun dans le quartier de Mokotow à Varsovie. Cet immeuble, acquis pour 7,6 millions d'euros et générant un rendement net supérieur à 6,5 %, est loué à des multinationales de premier plan comme Technicolor et Norgips sur la partie bureaux, ainsi que Rossmann sur la partie commerces.

De plus, au cours du trimestre, nous avons également signé un pré-contrat d'acquisition pour un immeuble de bureaux situé à proximité de la gare centrale en plein cœur de Cracovie. Ce bâtiment ancien, entièrement réhabilité en 2016, représente un volume de près de 20 m€ et génère un rendement net lui aussi supérieur à 6,5 % à l'acquisition. Faisant plus que doubler la taille actuelle du patrimoine de la SCPI, cette acquisition qui doit se confirmer dans le courant du premier trimestre 2022 sera clef pour votre fonds tant elle apportera un actif à la fois prime par sa rénovation, par sa localisation et par la qualité de son occupation avec des locataires multinationaux, parmi les leaders de leur marché.

Cette acquisition sera en partie financée par une ligne de crédit de 10 m€ contractée en fin d'année 2021, à tirer au moment de l'acquisition. La mise en place de cette ligne de crédit permettra de créer de l'effet de levier sur votre SCPI et ainsi contribuer au rendement généré.

En attendant cette future acquisition, et après celle de Raclawicka Point, le patrimoine de votre SCPI s'élève donc à 14,2 m€ au 31 décembre 2021, soit une évolution positive de 1,2 % par rapport à la valeur d'acquisition des actifs. Dans l'environnement actuel de stabilité des taux de rendements des actifs bureaux en Pologne, la hausse de la valeur du patrimoine est un bon témoin de la qualité des acquisitions de la SCPI.

Nous finalisons l'année 2021 avec une distribution totale de 11,49 euros par part, soit un taux de distribution de 4,60 %. Retraitée du paiement de l'impôt local, la distribution s'affiche à 4,31 %, une performance prometteuse pour le premier exercice complet de votre SCPI.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance et vous souhaite une excellente année 2022.

Bien sincèrement,



**Anne Schwartz**  
Directrice Générale



## LA PERFORMANCE DE VOTRE SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2021

Taux de distribution 2021\*

4,60 %



4,31 % net de fiscalité étrangère

\*Taux de Distribution : 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.

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.

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Notre objectif pour l'année 2022 est de continuer à développer le portefeuille de la SCPI afin de dégager un rendement toujours plus intéressant pour ses associés (entre 5,0 et 5,5 % non garanti pour l'année 2022).

Aujourd'hui, nous travaillons à la signature et à l'intégration au portefeuille de trois nouveaux actifs. En intégrant ces acquisitions au portefeuille existant et sous réserve de l'acquisition du 1<sup>er</sup> trimestre 2022, la valeur du patrimoine de la SCPI s'élèverait à 56,3 m€.

Parallèlement à ces actifs déjà sous exclusivité et en cours de due-diligence ou finalisation de négociation, nous étudions de nouvelles opportunités. Ceux-ci pourraient intégrer le portefeuille au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2022 ou début 2023, en fonction de l'évolution du capital de votre SCPI, de la nouvelle dette que nous souhaitons mettre en place ainsi que des négociations et due diligences à mener !



**Rémi JUZANX**

Gérant Interpierre Europe Centrale



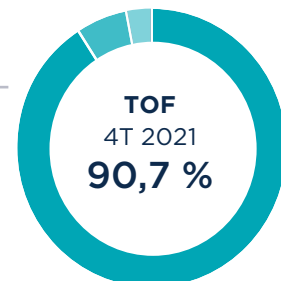
## PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



## SITUATION LOCATIVE

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

occupés sans franchise de loyer	90,7 %	TOF
occupés en vente	0,0 %	
occupés avec franchise de loyer	6,1 %	
vides en vente	0,0 %	
vides en travaux	0,0 %	
lots vides	3,2 %	



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) en vigueur en 2021.

## 3 ACQUISITIONS STRATÉGIQUES EN 2021

### VARSOVIE



#### CHIFFRES CLÉS

- Date de signature : mars 2021
- Surface locative : 2 500 m<sup>2</sup>
- Taux de rendement net : 8,0 %\*

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 et sa situation géographique.

### CRACOVIE



#### CHIFFRES CLÉS

- Date de signature : mai 2021
- Surface locative : 850 m<sup>2</sup>
- Taux de rendement net : 6,0 %\*

Seconde acquisition d'un immeuble de bureau historique de très grande qualité, entièrement rénové et loué, il est idéalement situé dans le centre historique de Cracovie.

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

## VARSOVIE



### CHIFFRES CLÉS

- **Date de signature : novembre 2021**
- **Surface locative : 2 455 m<sup>2</sup>**
- **Taux de rendement net : 6,7 %\***

Troisième acquisition d'un immeuble de bureau récent situé au cœur d'un quartier à la fois résidentiel et tertiaire. À proximité d'un pôle hospitalier reconnu, l'actif est idéalement situé au pied du tramway qui traverse le quartier de Mokotow jusqu'au centre-ville.

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

## FOCUS MARCHÉ : L'EUROPE CENTRALE, MOTEUR DE LA CROISSANCE EUROPÉENNE

Villes	Croissance PIB 2020	Croissance estimée du PIB 2021	Croissance estimée du PIB 2022	Population (millions)	Taux de chômage T4 2021
République Tchèque	-5,8 %	3,0 %	4,4 %	10,7	2,1 %
Hongrie	-4,7 %	7,4 %	5,4 %	9,8	3,7 %
Pologne	-2,5 %	4,9 %	5,2 %	38,2	2,9 %

SOURCE : Eurostat 2020, Projections de la commission européenne 2021.

### LE SAVIEZ-VOUS ?

#### Les règles d'affichage des performances de vos SCPI évoluent !

L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a fait évoluer les méthodologies de calcul des indicateurs de performances financières des SCPI que toutes les sociétés de gestion doivent mettre en œuvre à compter du 1er janvier 2022.

Intéressons-nous ce trimestre au taux de distribution (que vous trouverez en pages 1 et 3).

Tout d'abord, le « **taux de distribution** » de votre SCPI remplace désormais le « TDVM » (Taux de distribution sur valeur de marché). Il s'agit du rapport entre le dividende brut (incluant les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) versé durant l'année et le prix de souscription au 1er janvier. Nous ne tenons donc plus compte de potentielles revalorisations du prix de part durant l'année.

Par ailleurs, vous découvrez, via ce bulletin un taux « brut » et un taux « net ». Ceci est particulièrement nécessaire pour les SCPI investissant à l'étranger.

En effet, le taux « brut » est désormais obligatoire en matière de SCPI. Il s'agit de la performance brute avant prélèvement libératoire et impôts payés par le fonds pour le compte de l'associé dans les pays d'implantation des actifs immobiliers. Quant à lui, le taux « net » de fiscalité (Locale - IS dans le pays des immeubles) est donc bien le reflet des dividendes que vous avez réellement perçu avant impôt français le cas échéant.

**Il s'agit de l'indicateur le plus proche de la véritable performance pour nos épargnants !**

## FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE



484  
ASSOCIÉS



250 €  
VALEUR DE LA PART



4,51 € brut  
4,26 € net

ACOMPTE  
SUR DIVIDENDE T4 VERSÉ  
EN DATE DU 03/02/2022.

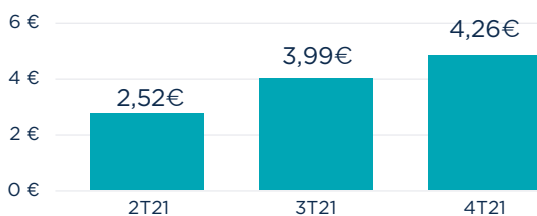
## EVOLUTION DU CAPITAL (en nombre de parts)

Le capital s'élève à **84 905 parts** en fin de trimestre

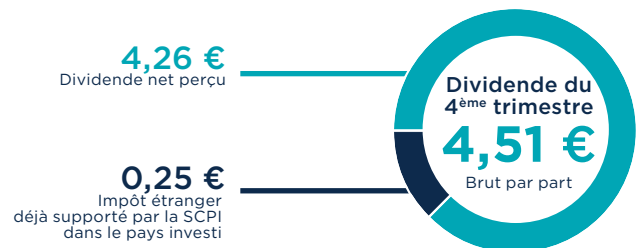
TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
1	18 942	15 370	0	0	34 312	209
2	34 312	16 959	100	0	51 171	301
3	51 171	13 098	0	0	64 269	368
4	64 269	20 636	0	0	84 905	484

## DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part (net)



Répartition du dividende au 4T 2021



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 €
<i>dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement</i>	50 €
	25 €

Valeur 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\*

\*Les valeurs au 31/12/2021 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale seront communiquées dans le bulletin à paraître en avril.

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 ultérieurement suivant l'évolution de la situation sanitaire relative à l'épidémie de Covid-19. Nous vous rappelons que vous pourrez voter 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 confirmez votre consentement auprès de notre service Associés. Une prochaine information vous sera transmise ce trimestre.

## 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 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 cession directe entre vendeur et acheteur (gré à gré), succession, donation)

**75€ HT / 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

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.

## 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 de distribution sur valeur de marché (TDVM)** : 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.

**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.

