

## **Diversifiez votre patrimoine en Europe Centrale**

Optez pour des marchés immobiliers en pleine croissance

Cet investissement comporte un risque de perte en capital.  
La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.



## ■ Avertissement - Facteurs de risques

Avant d'investir dans une Société Civile de Placement Immobilier et en particulier **Interpierre Europe Centrale**, SCPI à capital variable, vous devez tenir compte des éléments suivants :

- les parts de la SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine ;
- les parts de la SCPI sont des supports de placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de dix ans ;
- la rentabilité d'un placement en parts de la SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers, etc.). 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 ;

- du montant du capital que vous percevrez lors de la vente ou de la cession de vos parts ou, le cas échéant, de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande de souscription de parts de la SCPI ;

- de la fiscalité applicable en Pologne, pays dans lequel se situeront majoritairement les actifs détenus par la SCPI.

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à ce placement.

Tout investissement en parts de SCPI comporte notamment les risques ci-après :

- **risque de perte en capital** : le capital investi dans la SCPI n'étant pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi ;
- **risque de liquidité** : le rachat des parts par la SCPI à la valeur déterminée par la société de gestion dépend de l'existence de demandes de souscriptions au prix correspondant. Ainsi, en cas d'absence de contrepartie à l'achat, l'associé pourrait

ne pas pouvoir vendre ses parts ou être dans l'obligation d'accepter une décote sur le prix de retrait ;

- **risque immobilier / risque de marché** : l'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier des pays dans lesquels la SCPI investit. La SCPI est donc exposée aux fluctuations du marché de l'immobilier qui pourront entraîner des variations importantes de la valeur des actifs ;

- **risque lié à l'endettement de la SCPI** : l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Interpierre Europe Centrale pourra recourir à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers. En cas de baisse du marché immobilier et/ou des revenus locatifs, la SCPI pourrait être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits. Ainsi, la valeur, la rentabilité et la liquidité de vos parts s'en trouveraient affectées.

En cas de souscription de vos parts par recours à l'endettement, dans des circonstances défavorables, le produit de la cession/ du rachat de vos parts pourrait ne pas être disponible ou suffisant pour rembourser votre emprunt. Le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement.

En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital. En cas de vente des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.

## Nouvel Opus Interpierre PAREF Gestion

Nous sommes heureux de vous présenter le nouvel opus de la gamme Interpierre, spécialisée en immobilier d'entreprise (bureaux et locaux d'activité).

Avec la gamme Interpierre, vous diversifiez votre patrimoine immobilier en choisissant

les marchés et zones géographiques que vous souhaitez privilégier pour votre épargne.

Interpierre Europe Centrale vous propose aujourd'hui de plonger au cœur de la dynamique économique des pays d'Europe Centrale.

**Dobrej lektury**  
*Bonne lecture !*

**Gamme Interpierre**  
**Les créations précédentes disponibles**  
Interpierre France dédiée à l'immobilier d'entreprise en France





Interpierre Europe Centrale est un support collectif d'épargne dédié au secteur immobilier des bureaux et des locaux d'activité en Europe Centrale.

Interpierre Europe Centrale permet, en contrepartie d'un risque de perte en capital et de liquidité :

- de diversifier votre épargne sur le marché immobilier ;
- d'investir indirectement dans un patrimoine immobilier physique dont la composition sera principalement centrée sur des bureaux et locaux d'activité situés majoritairement en Pologne et, à titre de diversification, en République tchèque et en Hongrie ;
- de disposer tous les trimestres d'un potentiel revenu (en fonction des acquisitions opérées dans le cadre de la constitution du patrimoine de la SCPI et des conditions de location des actifs)
- de bénéficier d'un service complet de gestion opéré par des professionnels de l'investissement immobilier et de l'épargne gérée.

Cette SCPI est un support d'investissement de long terme. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

# Expansion et résilience économique des pays d'Europe Centrale

Un marché immobilier dynamique soutenu par une forte croissance des économies

Volume d'investissements  
immobiliers de bureaux en  
Pologne, République tchèque  
et Hongrie

**7,5 Mds €** en 2015

**12,4 Mds €** en 2019



**4,1 %**

Croissance du PIB de la Pologne<sup>1</sup> en 2019



**50 %**

Part des adultes ayant un diplôme  
supérieur en Pologne (top 5 européen)



**2,9 %**

Taux de chômage en Pologne<sup>1</sup> en 2019

Sources : JLL 2019, Eurostat 2019, Skanska 2019

1 - Pays principal d'investissement de la SCPI Interpierre Europe Centrale

Cracovie - La place du marché et la basilique Sainte-Marie



Cette photo est intégrée à but illustratif. Elle ne représente pas un actif dé tenu par la SCPI Interpierre Europe Centrale.

## L'Europe Centrale Des économies inscrites dans un cercle vertueux

L'Europe Centrale : un axe de diversification immobilière et patrimoniale sur fond d'économie saine et résiliente.

Depuis leur adhésion à l'UE, les économies de la Pologne, de la République tchèque et de la Hongrie sont entrées dans un véritable cercle vertueux. Leur position stratégique au cœur de l'Europe, leur ancrage industriel et la qualité de leur main d'œuvre en font des pays parmi les plus attractifs d'Europe.

Les villes de ces pays, particulièrement puissantes, attirent massivement les capitaux étrangers grâce à leur main d'œuvre de qualité. Parmi les 5 villes européennes<sup>1</sup> où la part d'adultes ayant un diplôme supérieur est la plus élevée, on trouve 3 villes polonaises (Varsovie, Cracovie et Wrocław), Prague et Budapest arrivant tout de suite après dans ce classement. Les indicateurs de la situation de l'emploi y sont au vert depuis de nombreuses années. Avec un taux de chômage<sup>2</sup> de respectivement

2,9 %, 2,0 % et 3,4 %, la Pologne, la République tchèque et la Hongrie affichent les taux les plus bas d'Europe.

Grâce à ces fondamentaux, les économies de ces pays surperforment depuis plusieurs années la croissance moyenne européenne. Ainsi, en 2019, la Pologne a enregistré une croissance<sup>2</sup> de 4,1 % de son économie, la République tchèque de 2,6 %, la Hongrie de 4,9 % alors que la croissance de l'Eurozone progressait seulement de 1,2 %.

Ce développement économique crée autant de nouveaux besoins en immobilier de bureaux et entrepôts de logistique autour des grandes villes qui structurent la vie économique de ces pays. C'est dans ces villes qu'Interpierre Europe Centrale souhaite investir : un axe de diversification immobilière et patrimoniale sur fond d'économie saine et résiliente.

<sup>1</sup> Source: Dentons 2019

<sup>2</sup> Source: Dentons 2020

# Optez pour l'Europe Centrale pour diversifier votre épargne immobilière

La SCPI Interpierre Europe Centrale vous permet, en contrepartie d'un risque de perte en capital et de liquidité et d'une durée de placement recommandée de 10 ans minimum, d'investir sur le marché immobilier des bureaux et de la logistique en Pologne, République tchèque et Hongrie.

Vous investissez indirectement sur des marchés bénéficiant d'une économie solide avec des niveaux de croissance actuellement supérieurs à la moyenne européenne.

Vous accompagnez les besoins immobiliers des entreprises à dimension internationale qui s'y installent.

Vous privilégiez un investissement sur des secteurs immobiliers en expansion : bureaux et locaux d'activité pour accompagner les flux logistiques de pays fortement exportateurs.

Vous bénéficiez d'un cadre fiscal avantageux s'agissant de revenus fonciers de source étrangère.



**Pologne**  
Varsovie, Cracovie, Wrocław,  
**République tchèque**  
Prague  
**Hongrie**  
Budapest  
*(liste non-exhaustive)*



**Bureaux**  
Logistique

## PAREF Gestion

depuis plus de 30 ans à vos côtés

PAREF Gestion s'appuie sur une filiale de son groupe, PAREF Investment Management, notamment pour la recherche d'investissements.

Pour chaque opportunité d'investissement, PAREF Gestion réalise une analyse approfondie, calibrant les risques et les atouts de chacune d'entre elles, afin de toujours maximiser la qualité patrimoniale et le rendement attendu par les investisseurs.

PAREF Gestion s'appuie également sur BNP Paribas Real Estate Poland pour la gestion des biens immobiliers. Experts de l'immobilier, ils ont une connaissance approfondie des problématiques et des spécificités du secteur et de la zone géographique.

### Caractéristiques principales au 3 septembre 2020

**Société Civile de Placement Immobilier à capital variable**

**Prix de souscription**

250 euros dont 10% HT (25€) soit 12% TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur, soit 30€) de commission de souscription<sup>1</sup>

**Prix de retrait**

225 euros

**Minimum de souscription**

10 parts pour tout nouvel associé

**Date d'entrée en jouissance**

1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois suivant la réception intégrale des fonds par la société

**Durée de placement recommandée**

10 ans minimum

**Fréquence de distribution de revenu potentiel**

Trimestrielle

**Commission de gestion annuelle<sup>2</sup>**

11 % HT (13,2 % TTC) du montant des produits locatifs, des produits accessoires hors taxes encaissés par la société et des produits financiers nets

**Capital maximum statutaire**

50 000 000 €

**Siège social de la SCPI**

153, bd Haussmann - 75008 Paris  
880 615 463 RCS Paris

La Note d'information de la SCPI Interpierre Europe Centrale a reçu le visa SCPI n°20-10 en date du 2 juin 2020 délivré par l'AMF.

L'ensemble des frais supportés par la SCPI est indiqué dans la Note d'information.

<sup>1</sup> - L'Associé supporte une commission de souscription lors de l'achat de ses parts. Celle-ci rémunère (i) les frais de collecte, notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs (ii) ainsi que les frais d'étude liés à chaque investissement

<sup>2</sup> - La SCPI supporte une commission de gestion annuelle. Celle-ci est déduite des loyers perçus avant le versement des revenus trimestriels potentiels. Elle rémunère la société de gestion pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

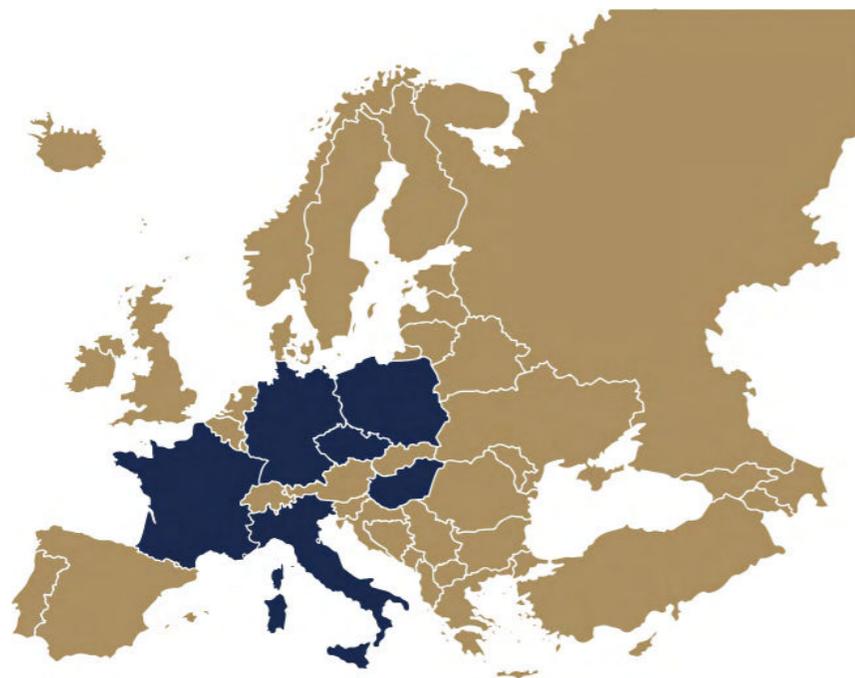


# La passion de l'immobilier au service de votre épargne

PAREF Gestion, c'est une équipe d'experts pluridisciplinaires, spécialisée et animée par l'investissement et la gestion de patrimoine immobilier depuis plus de 30 ans.

Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, filiale à 100% de la Foncière cotée PAREF, le savoir-faire de PAREF Gestion lui permet d'intervenir sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur immobilière : création et structuration de Fonds immobiliers (SCPI, OPPCI, Club Deal, Fonds dédiés, ...), investissements, gestion d'actifs.

Bénéficiant d'une expertise immobilière plurisectorielle (bureaux, commerces, activité, logistique, résidentiel, loisirs et tourisme), notre gamme de SCPI spécialisées, selon des typologies d'actifs ou des zones géographiques ciblées, offre l'opportunité de proposer une allocation immobilière diversifiée.



  
**1,8 Mds €**  
Actifs sous gestion

  
**+ de 21 000**  
Associés

  
**+ de 1 900** lots

Source : PAREF Gestion au 31/06/2020

## Épargner avec la SCPI

Comment ça marche ?



\* Les revenus potentiels sont soumis à la décision de l'assemblée générale des associés.

\*\* agréée par l'AMF pour gérer des SCPI

- Une société civile de placement immobilier est un support d'épargne réglementé ayant pour objectif exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Il s'agit d'un placement à long terme. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.
- L'acquisition des parts de SCPI permet de se constituer un patrimoine immobilier mutualisé. L'investissement dans des parts de SCPI comporte notamment un risque de perte en capital et de liquidité.
- Le ticket d'entrée est plus faible qu'un investissement immobilier direct et la totalité de la gestion est déléguée à une société de gestion. En contrepartie, la SCPI verse à la société de gestion une commission de gestion annuelle. S'agissant d'Interpierre Europe Centrale, cette commission de gestion s'élève à 11 % HT (13,2 % TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés.

Ce document est un support d'information promotionnel qui ne constitue ni une offre ni une sollicitation, ni le fondement d'un contrat d'achat ou de vente pour un investissement. Toutes les images présentées dans ce document sont fournies à titre d'information seulement. En raison de sa simplification, ce document est partiel et les informations qu'il contient peuvent donc se révéler subjectives. PAREF Gestion ne garantit ni l'exactitude ni l'exhaustivité des informations, lesquelles pourront être modifiées sans préavis. En outre, PAREF Gestion décline toute responsabilité relative à une décision prise sur la base de ce document.

Certaines déclarations et analyses contenues dans ce document et quelques exemples fournis sont basés sur, ou dérivés de, la performance hypothétique de modèles développés par PAREF Gestion. Ces évaluations peuvent différer des évaluations effectuées par d'autres parties pour des types de placements semblables. PAREF Gestion décline toute responsabilité quant à l'exactitude des modèles ou des estimations utilisés dans l'analyse. Toutes les informations, analyses et conclusions ci-après présentent les connaissances actuelles et l'estimation du marché de PAREF Gestion au moment de sa production. Ce document ne tient pas compte des objectifs, de la situation financière ou des besoins du destinataire. Il ne doit être considéré ni comme un conseil en investissement, un conseil fiscal, comptable, réglementaire, juridique ou autre, ni comme le fondement d'une volonté de transiger.

Tout investissement en parts de SCPI comporte notamment des risques de perte en capital et de liquidité. La rentabilité n'est pas garantie.

Les informations fournies sur les performances passées 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.

L'ensemble des risques 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 connaissance préalablement à son investissement. Tous les documents réglementaires de souscription doivent être remis préalablement à la souscription et sont disponibles gratuitement sur le site [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

TEMP 29 04 2022 PAREF Gestion – Tous droits réservés



153 bd Haussmann  
75008 Paris



01 86 90 41 10



[associes@paref.com](mailto:associes@paref.com)