Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

INTERPIERRE EUROPE CENTRALE

Bulletin trimestriel d'information T2 2022

N° 7 - Valable du 1er juillet au 30 septembre 2022 et relatif à la période du 1er avril au 30 juin 2022
Type : SCPI de distribution à capital variable
Catégorie : Bureaux

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Après une forte croissance en 2021 qui avait permis à la Pologne de dépasser son niveau d'avant-crise dès la fin du premier trimestre 2021, les chiffres de croissance du premier trimestre 2022 confirmaient encore cette très bonne tendance. Toutefois, le conflit en Ukraine a affecté l'économie polonaise pour laquelle la Commission Européenne a revu à la baisse les prévisions de croissance à 3,7% en juin dernier, restant malgré tout l'une des prévisions les plus élevées parmi les pays membres de l'Union Européenne.

Le pays s'est en effet montré extrêmement organisé en accueillant la grande majorité des réfugiés (plus de 3,5 millions) démontrant aussi bien d'excellentes qualités en matière de logistique, qu'une solidarité et cohésion de la population largement saluées sur la scène internationale. L'afflux des Ukrainiens marque positivement le marché du travail qui était en surchauffe. Le contexte économique, sanitaire et géopolitique actuel accélère l'inflation dont les prévisions ont été revues à la hausse pour atteindre des niveaux records (+15,6% sur un an glissant en juin), réduisant en partie le pouvoir d'achat des ménages, malgré une forte hausse des salaires moyens dans le secteur privé (+13,5% sur l'année).

Côté investissements immobiliers, le marché polonais a réalisé son troisième meilleur semestre depuis 2016 avec 2,9 Mds € investis, contre 2 Mds € au 1er semestre 2021. Cette très bonne dynamique s'est notamment ressentie sur le marché des bureaux polonais qui représente 44% du volume d'investissement total au 1er semestre 2022, soit 1,3 Md €, un montant qui a quasiment doublé sur un an. Varsovie reste le marché principal pour les actifs de bureaux en concentrant 51% du volume d'investissement sur ce premier semestre. Cependant, cette tendance est à la baisse en raison de l'appétit des investisseurs pour les autres grandes métropoles polonaises.

Au deuxième trimestre, votre SCPI a participé à cette dynamique avec l'acquisition d'un actif de bureaux de près de 7 500 m² et loué à 100% au cœur de Cracovie, à proximité immédiate de la gare centrale. Tous les locataires sont de solides multinationales reconnues sur leurs marchés respectifs.

Côté gestion locative, le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'améliore encore sur ce trimestre pour atteindre un excellent niveau de 97,3%. Les nombreux contacts établis pour occuper la dernière surface vacante de l'actif Raclawicka renforcent la conviction de votre SCPI à rapidement trouver un locataire.

Pour ce deuxième trimestre, le montant du dividende d'Interpierre Europe Centrale s'élève à 3,00 euros par part.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

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-08000011 du 19-02-2008 ▪ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.

PAREF GESTION

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 30/06/2022

637 associés

250 € valeur de la part

30,9 M€ Capitalisation

3,57€ Dividende brut par part

3,00€ Acompte sur dividende T2 versé le 03/08/2022

0,57€ Impôt étranger déjà supporté par la SCPI dans le pays investi

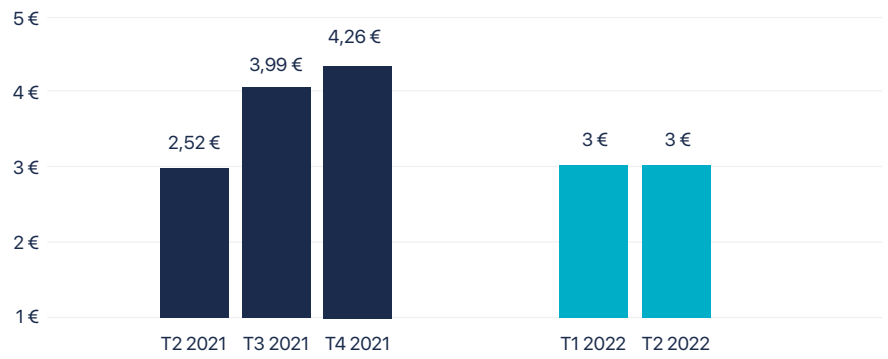
PERFORMANCES

Taux de distribution

4,60%
Taux de distribution 2021

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2021 & 2022

Acomptes sur dividende par part (net versé)



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.

ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à **123 512 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
T1 2022	84 905	24 827	0	0	109 732	593
T2 2022	109 732	13 780	0	0	123 512	637
T3 2022	-	-	-	-	-	-
T4 2022	-	-	-	-	-	-

250 € PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 3 SEPTEMBRE 2020

Souscription minimum : 10 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus)	**250 €**
- Valeur nominale	200 €
- Prime d'émission	50 €
dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement	*25 €*
Valeur de retrait	**225 €**

219 € Valeur de réalisation 2021

247 € Valeur de reconstitution 2021

161,6 € Valeur IFI 2021 préconisée résidents français

Valeur IFI 2021 préconisée non-résidents français non applicable

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

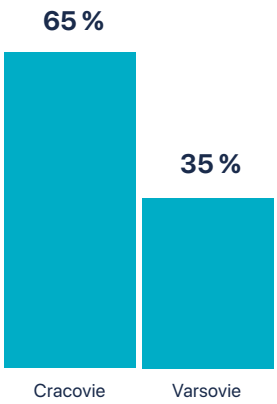
au 30/06/2022

Votre patrimoine en un coup d'oeil

34,4 M€	4	13 322 m²	12	4,9 ans	1,87 M€
Valeur du patrimoine	immeubles	gérés	baux	durée moyenne résiduelle (WALB)	loyer annualisé au 30/06/22

Répartition géographique

Exprimée en valorisation hors droits



Répartition sectorielle

Exprimée en loyers hors taxes hors charges

79,6 %	15,4 %	5,0 %
Bureaux	Logistique	Commerces

Point sur l'endettement

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 %

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

L'ESSENTIEL DE LA GESTION

au 30/06/2022

Taux d'occupation financier

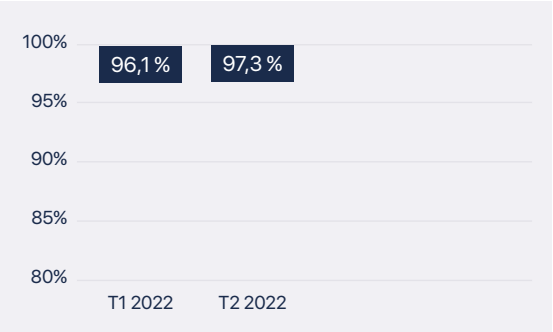
TOF : 97,3 %

93,2 % Locaux occupés

4,1 % Locaux occupés sous franchise de loyer

2,7 % Locaux vacants

Evolution du TOF 2022



*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 2022.

Activité locative du 2ème trimestre

L'activité du trimestre s'est focalisée sur la commercialisation des locaux vacants.

Acquisition du trimestre :

Localisation : quartier Browar Lubicz à Cracovie (Pologne)
Typologie : bureaux
Date d'acquisition : 29/04/2022
Surface : 7 500 m²
Locataires : multi-locataires
Norme : Certification BREEAM « Very Good » pour l'un des 3 bâtiments qui représente 80% de l'ensemble

Au cours du 2ème trimestre, votre SCPI a réalisé un investissement majeur en faisant l'acquisition d'un ensemble de bureaux situé à Cracovie, deuxième ville de Pologne, qui est devenue en quelques décennies une destination essentielle pour le développement des entreprises du secteur des nouvelles technologies.
Actif "prime" par excellence, cet ensemble de bureaux est idéalement situé dans le centre historique de Cracovie, voisin de la gare principale de la ville. De par sa localisation, l'actif est en outre facilement accessible en tramway et en bus, de nombreuses lignes passant à proximité immédiate.
Au sein d'un projet de régénération urbaine conduit entre 2014 et 2016, d'une surface totale de près de 7 500 m², ce très bel ensemble immobilier est composé de 3 bâtiments : le premier de plus de 6 000 m² en R+4, le deuxième de 800 m² en R+1 et le troisième de 600 m² en RDC. Représentant 80% du projet, le premier bâtiment bénéficie d'une certification BREEAM « Very Good » (certificat ref. No. BREEAM-0061-2705 – New construction) et a pu conserver ses caves voutées héritées de l'ancienne brasserie qui se trouvait sur le site.
Les espaces de bureau sont occupés par des locataires de renom ayant largement investi dans leurs locaux notamment CentralNic, une multinationale britannique parmi les principaux fournisseurs mondiaux de services internet, YGGDrasil, un fournisseur de jeux en ligne suédois multi récompensé et un acteur leader du marché des VTC.

Arbitrages du trimestre

Aucun arbitrage n'est intervenu au cours de ce trimestre.

Votre SCPI Interpierre Europe Centrale a reçu le **Prix de l'Innovation Pierre Papier 2022** décerné par la rédaction du magazine Investissement Conseils.

Ce prix vient couronner les efforts réalisés par l'ensemble des équipes de PAREF Gestion pour atteindre et poursuivre les objectifs de développement de la SCPI lancée en 2020.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Interpierre Europe Centrale s'est tenue le vendredi 10 juin 2022, à seize heures, au Salon La Pagerie, Les Salons de l'Etoile – Hôtel Napoléon, 40 avenue de Friedland, 75008 Paris. Les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant soit le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration ou encore par voie électronique, sur convocation de la société de gestion, PAREF Gestion, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 25 mai 2022. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (1 à 7).

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 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.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

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.

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.

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.

NOUVELLE ADRESSE CONTACT

Afin d'accompagner au mieux nos associés, nous avons mis en place une nouvelle adresse email dédiée. Si vous avez une question ou un besoin, écrivez désormais à :
gestionvie@paref.com

Nos équipes restent joignables au :
01 86 90 41 10

PAREF GESTION

PAREF Gestion - Siège social :
153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

BTI-T222-IEC/1