

## Bulletin trimestriel d'information T3 2023

N° 12 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2023  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2023  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Bureaux

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Nous vous avons récemment confirmé le maintien de la valeur de part de votre SCPI Interpierre Europe Centrale, après la nouvelle campagne de valorisation de mi-année que nous avons confiée à des experts indépendants sur la totalité du portefeuille. Le prix de souscription de 250 €/part présente un écart de +0,26% par rapport à la valeur de reconstitution qui s'établit désormais à 249,34 €/part.

La légère baisse de la valeur du patrimoine d'Interpierre Europe Centrale (-1,7% à périmètre courant par rapport à la dernière valorisation du 31/12/2022) est principalement due à la décompression des taux du marché immobilier.

En Europe, dans un contexte de ralentissement de la demande des consommateurs et de récession en Allemagne, la Commission Européenne revoit à la baisse ses prévisions de croissance sur 2023 tablant désormais sur 0,8%. L'économie européenne reste encore sous tension mais certains signaux positifs commencent à apparaître comme une diminution marquée de l'inflation. Une baisse de 0,1% a en effet été constatée dès le mois d'août pour s'établir à 4,9% en septembre 2023 (contre 9,9% l'année précédente).

En Pologne, la hausse des prix à la consommation sur un an a ralenti et a atteint 8,2%<sup>1</sup> en septembre après 10,1%<sup>1</sup> en août. Bien que le rythme de la hausse ait ralenti, cette inflation a été tirée vers le haut par l'augmentation des prix des produits alimentaires (+12,7%<sup>1</sup> sur un an) et des approvisionnements en énergie (+9,9%<sup>1</sup> sur un an). Le marché de l'emploi polonais demeure actif et le taux de chômage reste l'un des plus faibles de l'Union Européenne (2,8%<sup>2</sup> en août). Avec la guerre en Ukraine, le pays a accueilli plus de 1 million de ressortissants ukrainiens pouvant répondre à une forte demande de main d'œuvre.

Dans cet environnement économique, les volumes de transactions ont diminué dans toute l'Europe et en Pologne, l'investissement évolue dans le même sens. La dynamique du marché immobilier tertiaire polonais se poursuit mais est ralenti : le premier semestre enregistre 801 M€ d'investissements avec 19% du volume total au deuxième trimestre<sup>3</sup>.

Nous observons aussi une augmentation de l'allocation des investissements sur la classe des actifs industriels et logistiques qui ont attiré la majeure partie des transactions avec 54% du volume total du premier semestre<sup>3</sup>. La confiance des investisseurs dans l'économie polonaise reste forte, ce qui constitue un facteur de stabilisation supplémentaire pour le pays. Selon les dernières données de la Banque nationale de Pologne, les investissements directs étrangers (IDE) ont augmenté de 3,8% en 2022 pour atteindre 25,43 Md€, ce qui atteste que la confiance des investisseurs dans l'économie polonaise constitue un facteur de stabilisation supplémentaire.

La performance de votre SCPI Interpierre Europe Centrale se maintient et affiche un Taux d'Occupation Financier (TOF) stable à 97,1%. L'ensemble des actifs est totalement loué excepté l'actif Raclawicka pour lesquels nous avons déjà amorcé une campagne de commercialisation. Le travail de relocation des lots vacants s'est intensifié sur ce troisième trimestre avec le déploiement d'opérations marketing et la mise en place d'espaces améliorant le confort des locataires, ce qui a permis la réception de nouvelles offres en cours d'analyse. Dans le cadre de la labellisation ISR de la SCPI, nous poursuivons la réalisation de travaux et menons des études techniques permettant d'optimiser les performances énergétiques de nos bâtiments et le confort de nos occupants, et de contrôler les consommations énergétiques.

Dans ce contexte, **le montant du dividende net d'Interpierre Europe Centrale s'élève à 2,56 euros par part en jouissance ce troisième trimestre 2023.**

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement,





**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : <sup>1</sup>Office National des Statistiques en Pologne (GUS); <sup>2</sup>Eurostat; <sup>3</sup>BNP Paribas Real Estate.



# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 30/09/2023

 <p><b>836</b> associés</p>	 <p><b>41,8 M€</b> Capitalisation sur prix de souscription</p>	 <p><b>3,05 €</b> Dividende brut par part</p>	 <p><b>2,56 €</b> Acompte sur dividende T3 versé le 27/10/2023</p>
 <p><b>250 €</b> valeur de la part</p>			 <p><b>0,49 €</b> Impôt étranger déjà supporté par la SCPI dans le pays investi</p>

## PERFORMANCES 2022

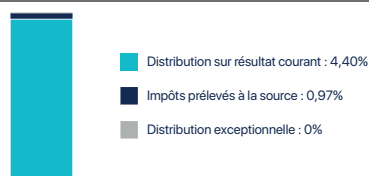
Rentabilité & Taux de distribution

Taux de rentabilité interne au 31/12/2022

5 ans

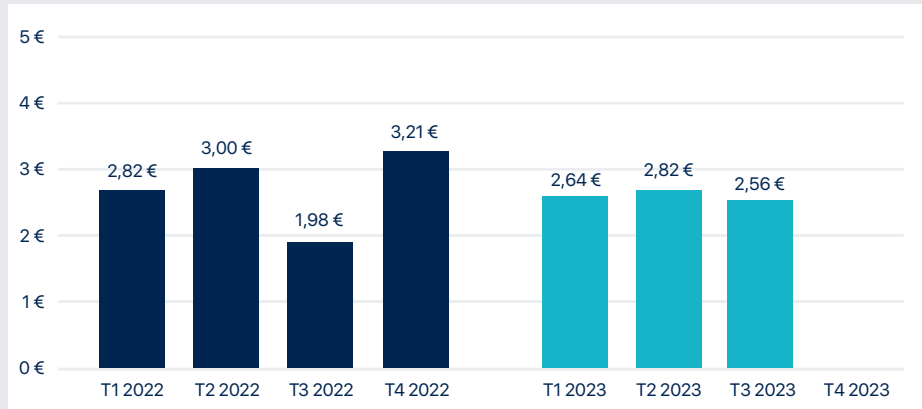
NA - historique inférieur à 5 ans

Taux de distribution 2022 : 5,37%



## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2022 & 2023

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 perte en capital, de liquidité, de marché immobilier, liés à l'endettement, fiscal, de change et de durabilité. 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 167 364 parts en fin de trimestre, dont aucune part en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2023	146 569	8 662	0	0	155 231	771
T2 2023	155 231	9 766	320	0	164 677	814
T3 2023	164 677	3 539	852	0	167 364	836
T4 2023						

**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*

**Valeur de retrait ..... 225 €**

**219,35 €**

Valeur de réalisation  
au 30/06/2023

**249,34 €**

Valeur de reconstitution  
au 30/06/2023

**169,83 €**

Valeur IFI 2022 préconisée  
résidents français

Valeur IFI 2022 préconisée  
non-résidents français  
non applicable

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 30/09/2023

Votre patrimoine en un coup d'œil

 <p><b>41,6 M€</b> Valeur du patrimoine</p>	 <p><b>5</b> immeubles</p>	 <p><b>17 039 m<sup>2</sup></b> gérés</p>	 <p><b>11</b> baux</p>	 <p><b>4,6 ans</b> durée résiduelle moyenne ferme des baux</p>	 <p><b>710 K€</b> loyers encaissés au 3<sup>ème</sup> trimestre</p>
--	---	--	---	---	--



## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2023 et des prix d'acquisition des nouveaux actifs)



## Répartition sectorielle

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2023 et des prix d'acquisition des nouveaux actifs)

 <p><b>89,8 %</b> Bureaux</p>	 <p><b>10,2 %</b> Logistique</p>
--	---

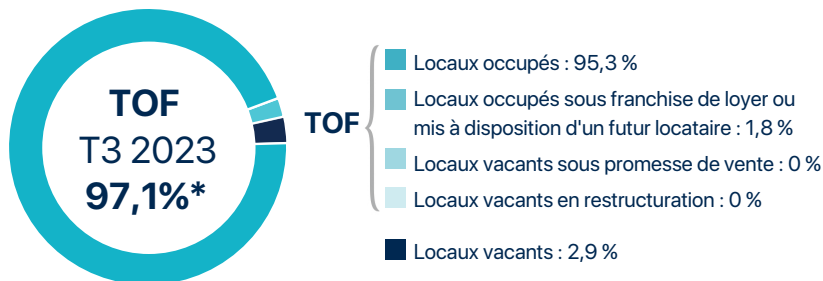
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
10,0 M€	41,6 M€	0 €	41,6 M€	24,1%

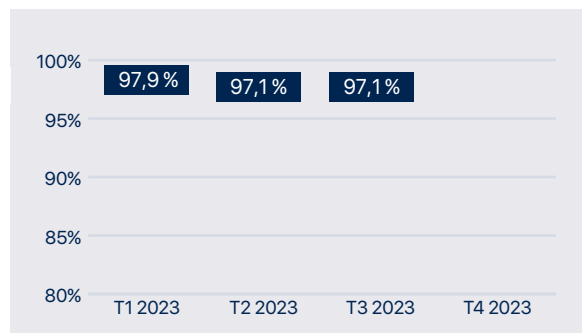
# L'ESSENTIEL DE LA GESTION

au 30/09/2023

## Taux d'occupation financier (TOF)



## Évolution du TOF 2023



\*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.

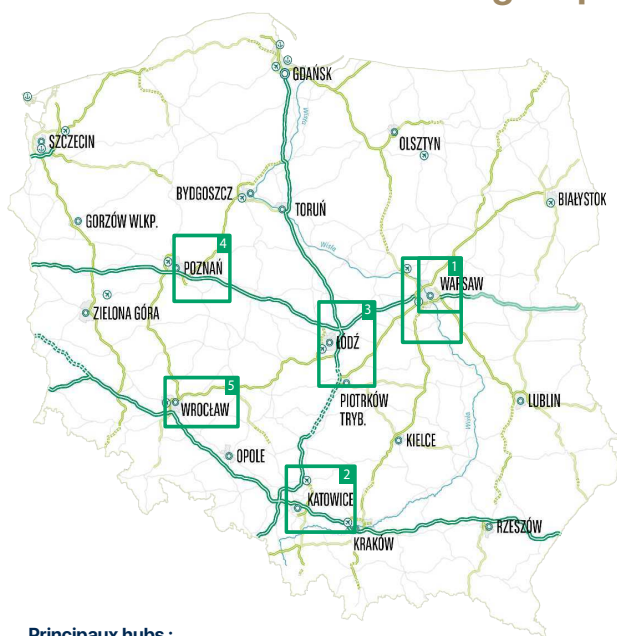
## Activité locative du 3<sup>e</sup> trimestre

L'activité du trimestre s'est focalisée sur la commercialisation des locaux vacants. La baisse du TOF correspond au départ de Quantel à la fin du premier trimestre sur l'actif de Raclawicka.

## Acquisition et arbitrage du trimestre

Aucune acquisition ni aucun arbitrage ne sont intervenus au cours de ce trimestre.

## Focus sur le marché de la logistique en Pologne



**Principaux hubs :**  
1- Varsovie I & II  
2- Haute Silésie  
3- Pologne centrale  
4- Poznan  
5- Basse Silésie

L'activité de développement la plus forte au cours de la période avril-juin 2023 a eu lieu :

- à Varsovie II (390 600 m<sup>2</sup>),
- en Pologne centrale (376 700 m<sup>2</sup>),
- en Basse-Silésie (253 800 m<sup>2</sup>).

### Principales caractéristiques du marché

Le marché polonais semble se stabiliser après une période de forte croissance pendant la pandémie et une année 2022 plutôt tumultueuse. Sur le marché de la logistique, sur le premier semestre 2023, avec un stock total dépassant les 30 millions de m<sup>2</sup>, une position géographique stratégique et de nouvelles améliorations de ses infrastructures, la Pologne a rejoint le top 3 européen, remplaçant les Pays-Bas à la troisième place.

La demande brute pour la période comprise entre avril et fin juin s'est élevée à plus de 1,03 million de m<sup>2</sup>, avec plus de 2,2 millions de m<sup>2</sup> transactés depuis le début de l'année, soit une baisse d'environ 40% par rapport à l'année précédente. La baisse des volumes de location s'est accompagnée d'un ralentissement comparable de l'activité de développement, ce qui devrait maintenir l'équilibre du secteur des entrepôts et de la logistique dans un avenir proche. L'espace vacant des entrepôts s'élevait à 2 millions de m<sup>2</sup> à la fin de juin 2023, poussant le taux de vacance global de la Pologne à 6,7 % - le niveau le plus élevé depuis décembre 2020. Les coûts de financement élevés freinent les nouvelles activités de développement, les promoteurs commençant souvent la construction après avoir pré-loué au moins 50% de la surface d'un projet. À la fin du mois de juin 2023, plus de 2,1 millions de m<sup>2</sup> d'entrepôts étaient en cours de construction, soit une baisse de 2,1 millions de m<sup>2</sup> en glissement annuel.

Source : BNP Paribas Real Estate.



**Labellisée ISR depuis le 24 janvier 2023**, la SCPI Interpierre Europe Centrale intègre dans sa stratégie d'investissement et de gestion des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Elle poursuit ainsi l'objectif de maîtriser l'empreinte environnementale de ses actifs et d'optimiser la qualité de vie de leurs locataires.

Par ailleurs, la SCPI est classée **Article 8** au sens du Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.



## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Interpierre Europe Centrale s'est tenue, sur seconde convocation, le 6 juillet 2023 au siège de la société situé 153 boulevard Haussmann (Paris 8<sup>e</sup>). L'ensemble des résolutions présentées (1 à 13), dont le texte intégral figure aux pages 62 à 66 du rapport annuel 2022, a été adopté, aucun quorum n'étant requis sur seconde convocation.

Par ailleurs, lors de cette assemblée, un nouveau Conseil de surveillance composé de huit membres a été élu pour une durée de trois ans : Monsieur Xavier BONNEFOY (nouveau candidat), Monsieur Cyril BROUDE (nouveau candidat), Monsieur Stéphane GLAVINAZ (nouveau candidat), Monsieur Cyril SOIGNEUX (nouveau candidat), la société MARION PARTICIPATION représentée par Madame Marion WIDMER (membre réélu), la société OPPORTUNITIS CAPITAL représentée par Monsieur Nicolas SOST (membre réélu), la société PARIS REALTY FUND (PAREF) représentée par Monsieur Antoine de OLIVEIRA E CASTRO (membre réélu), la société WATERFORD représentée par Monsieur Christophe BASTIDE (membre réélu).

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, à tenir en 2026.

Enfin, lors de la réunion du Conseil de surveillance nouvellement composé en date du 22 septembre 2023, la société Paris Realty Fund ("PAREF") représentée par M. Antoine de Oliveira E Castro en sa qualité de Président Directeur Général, a été nommée Présidente du Conseil de surveillance à l'unanimité des membres présents.

### De nouvelles options de souscription mises à votre disposition

Nous sommes heureux de vous informer que vous disposez désormais de nouvelles options de souscription : le versement programmé et le réinvestissement de dividendes.

**L'option de versement programmé** vous permet de mettre en place un plan d'investissement régulier, en définissant un nombre de parts que vous souhaitez investir mensuellement ou trimestriellement. La souscription de parts s'effectue en parts pleines uniquement.

**L'option de réinvestissement des dividendes** vous offre la possibilité de faire croître progressivement votre portefeuille de SCPI en réinvestissant automatiquement vos dividendes. Ainsi, plutôt que de percevoir vos dividendes chaque trimestre, vous pouvez désormais choisir de les réinvestir directement dans l'acquisition de nouvelles parts. L'expression de l'option se réalise en un pourcentage du dividende trimestriel reçu. Au travers de cette option, il est possible d'acquérir des parts pleines uniquement. Ainsi, si le pourcentage de dividendes alloués ne permet pas d'atteindre un nombre plein de parts, alors le nombre de parts investies sera arrondi à l'entier inférieur et le delta de dividendes restant vous sera versé.

Pour tout avis, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseil en gestion de patrimoine habituel. Nous restons également disponibles pour toute précision.

### 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 fixé dans la note d'information.

## RISQUES

En souscrivant à des parts de la SCPI, un investisseur s'expose aux risques suivants :

- un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi ;
- un risque de liquidité lié à la difficulté de vendre ses parts en l'absence de souscription compensant les retraits ;
- un risque lié aux investissements dans des actifs immobiliers (risque de marché) et à l'évolution du marché de l'immobilier ;
- un risque lié à l'endettement et aux acquisitions payables à terme souscrits par la SCPI ;
- un risque fiscal lié à une évolution ultérieure de la fiscalité notamment en Pologne, République Tchèque et Hongrie à laquelle sont soumis les actifs ;
- un risque de change lié principalement à l'encaissement des loyers, le paiement des fournisseurs, de la TVA dans une devise autre que l'euro ;
- un risque de durabilité lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

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.

## ENDETTEMENT

La SCPI Interpierre Europe Centrale peut recourir à l'endettement (en ce compris les opérations de crédit-bail uniquement dans le cadre et les limites de ce qui est autorisé par la loi et la réglementation) et effectuer des acquisitions payables à terme dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers.

## 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 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.

## CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés :  
[gestionvie@paref.com](mailto:gestionvie@paref.com)

Nos équipes sont également joignables au :  
**01 86 90 41 10**



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

