

## Bulletin trimestriel d'information T1 2023

**5,37 %**

Taux de distribution\* 2022

N° 10 - Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2023 et relatif à  
la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2023  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Bureaux

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Le contexte économique et géopolitique en Europe reste complexe en ce début 2023, avec une croissance qui ralentit et une inflation encore très présente.

La Pologne, dont l'économie avait repris vigoureusement après la pandémie, doit maintenant gérer les conséquences du conflit entre la Russie et l'Ukraine et fait face à une augmentation des prix la plus élevée depuis deux décennies, avec 16,1% d'inflation sur un an à la fin mars. Pour pallier à cela, le pays a mis en place plusieurs mesures qui semblent commencer à porter leurs fruits : des politiques monétaires et budgétaires menées par le pays visant à la fois à limiter l'impact de l'inflation sur les entreprises et particuliers, avec hausses de salaires et boucliers tarifaires sur l'énergie notamment, et à traiter l'inflation elle-même avec une politique de taux directeurs engagée. La perspective pour le reste de l'année sera dans la même lignée, les épisodes de sécheresse à l'échelle mondiale pourraient entraîner des nouvelles tensions sur le cours des matières premières agricoles et nécessiter la poursuite de ces interventions.

Compte tenu des incertitudes causées par cet environnement, la Pologne conserve également une politique volontariste sur les salaires, avec de nouvelles hausses du salaires minimum annoncées, encore au-delà des 10% pour l'année 2023, avec un niveau de chômage de 5,5% en février 2023, plus que satisfaisant comparé à ses voisins européens.

Le marché de l'immobilier polonais a clôturé l'année 2022 avec un volume total d'investissement de 5,8 milliards d'euros avec une part de

36,7% de bureaux. En ce début d'année, avec ce climat incertain, le marché des bureaux en Pologne connaît une baisse d'activité en matière d'investissement avec 18% seulement du volume total investi sans toutefois que l'on observe une baisse des prix très notable.

En matière d'investissement, la SCPI Interpierre Europe Centrale a réitéré la promesse signée en décembre sur l'actif Boléro II à Varsovie et a donc acquis en février cet actif de plus de 8 millions d'euros. D'une surface d'environ 3 700 m<sup>2</sup> de bureaux et laboratoires, ce dernier est entièrement loué à un grand groupe international de contrôle qualité et bénéficie de la certification environnementale BREEAM Very Good.

Le Taux d'Occupation Financier de votre SCPI se maintient à un niveau élevé de 97,9%, en légère baisse toutefois en raison de lots vacants sur l'actif Raclawicka, représentant 426 m<sup>2</sup>. Des discussions avec de nouveaux locataires sont en cours.

L'obtention du label ISR par Interpierre Europe Centrale le 24 janvier 2023 est venue couronner un processus engagé par PAREF Gestion en 2022 et est un marqueur fort de notre engagement ESG.

**Le montant du dividende net d'Interpierre Europe Centrale s'élève à 2,64 euros par part en jouissance ce premier trimestre 2023.**

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

\***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.







Le taux de distribution 2022 de la SCPI Interpierre Europe Centrale est de 5,37 % dont 4,40 % de distribution sur résultat courant, 0,97 % d'impôts prélevés à la source et 0 % de distribution exceptionnelle. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**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.

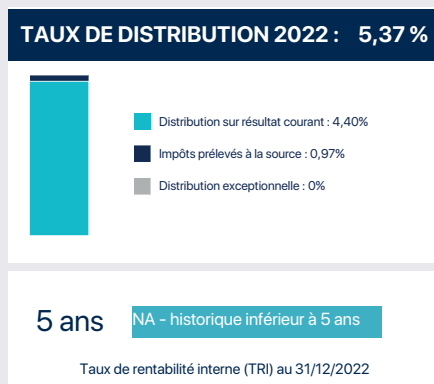
# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/03/2023

 <p><b>771</b> associés</p>	 <p><b>38,8 M€</b> Capitalisation sur prix de souscription</p>	 <p><b>3,55 €</b> Dividende brut par part</p>	 <p><b>2,64 €</b> Acompte sur dividende T1 versé le 26/04/2023</p>
 <p><b>250 €</b> valeur de la part</p>			 <p><b>0,91 €</b> Impôt étranger déjà supporté par la SCPI dans le pays investi</p>

## PERFORMANCES 2022

Taux de distribution



## 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 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 **155 231 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
T1 2023	146 569	8 662	0	0	155 231	771
T2 2023						
T3 2023						
T4 2023						

## 250 € PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 3 SEPTEMBRE 2020

Souscription minimum : 10 parts pour chaque nouvel associé

<p><b>Une part (tous frais inclus)</b> ..... <b>250 €</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Valeur nominale ..... 200 €</li> <li>Prime d'émission ..... 50 €</li> <li><i>dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement</i> ..... 25 €</li> </ul> <p><b>Valeur de retrait</b> ..... <b>225 €</b></p>	<p><b>223,95 €</b> Valeur de réalisation 2022*</p>	<p><b>253,98 €</b> Valeur de reconstitution 2022*</p>
	<p><b>169,83 €</b> Valeur IFI 2022 préconisée résidents français</p>	<p>Valeur IFI 2022 préconisée non-résidents français non applicable</p>

\*Les valeurs 2022 de réalisation et de reconstitution sont affichées à titre indicatif, sous réserve d'approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.



# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 31/03/2023

Votre patrimoine en un coup d'oeil

 <b>42,3 M€</b> Valeur du patrimoine	 <b>5</b> immeubles	 <b>17 036 m<sup>2</sup></b> gérés	 <b>11</b> baux	 <b>5,0 ans</b> durée moyenne résiduelle (WALB)	 <b>3,1 M€</b> loyer annualisé au 31/03/23
---	--	---	--	---	--



## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits



## Répartition sectorielle

Exprimée en valorisation hors droits

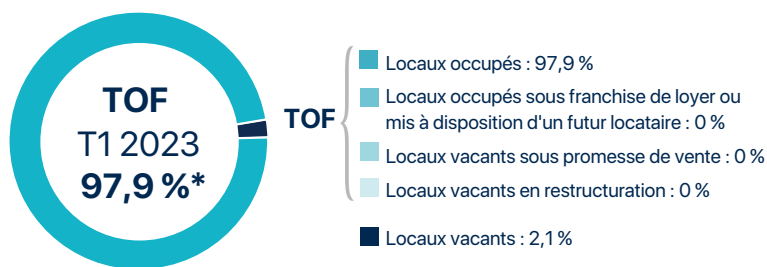
 <b>89,6 %</b> Bureaux	 <b>10,4 %</b> Logistique
---	--

## Point sur l'endettement

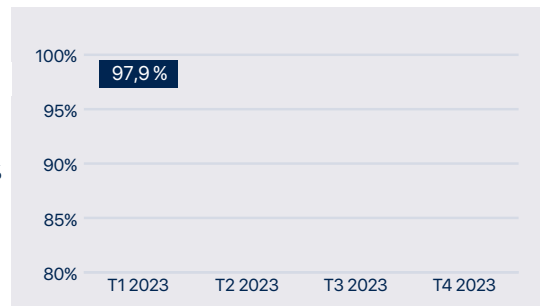
Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
10,0 M€	42,3 M€	0,0 M€	42,3M€	23,6%

# L'ESSENTIEL DE LA GESTION

## Taux d'occupation financier



## Evolution 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 1<sup>er</sup> trimestre

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

## Acquisition du trimestre



**Localisation :** Rownolegla 4, 02-232 Varsovie (Pologne)

**Typologie :** Bureaux

**Date d'acquisition :** 01/02/2023

**Surface :** 3 700 m<sup>2</sup>

**Locataire :** UL International

**Norme :** BREEAM Very Good

Au cours du premier trimestre 2023, une nouvelle acquisition a eu lieu pour le compte de votre SCPI Interpierre Europe Centrale à Varsovie pour un volume de près de 8,4 millions d'euros.

Situé au sud-ouest de Varsovie, à mi-chemin entre l'aéroport et le centre-ville, cet immeuble de bureaux de 3 700 m<sup>2</sup> combine à la fois des espaces de laboratoires, bureaux, réunions et des lieux de vie destinés au bien-être des collaborateurs.

Livré en 2020, cet actif a été conçu sur-mesure pour répondre aux attentes de son occupant, UL International, un grand groupe international de contrôle qualité et sécurité qui a signé un bail ferme jusqu'à mi-2030.

Cet actif possède une accessibilité aisée aussi bien en transports en commun qu'en voiture, mais également des qualités de performances environnementales – BREEAM Very Good - en ligne avec la stratégie durable établie par la SCPI Interpierre Europe Centrale.

« Cette acquisition permet à Interpierre Europe Centrale de poursuivre sa croissance et l'investissement de sa collecte. Après avoir porté son taux de distribution à 5,37 % en 2022, la SCPI connaît un début d'année 2023 encourageant avec cette cinquième acquisition sur le territoire polonais. »

*Sophie Bourguignon, Directrice de la gestion des fonds et des investissements de PAREF Gestion.*

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Interpierre Europe Centrale se tiendra le **vendredi 16 juin 2023 à seize heures**, au Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe - 14 rue Beaujon, 75008 Paris.

A cette occasion, vous serez invités à élire huit (8) membres du Conseil de surveillance.

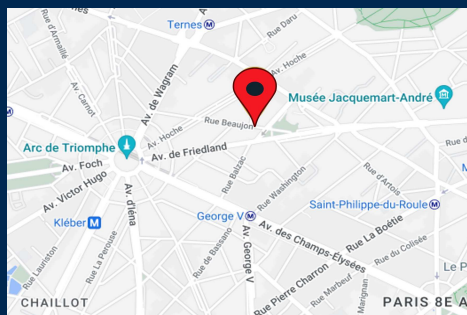
Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation ou encore par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, les votes exprimés par procuration ne sont pas pris en compte.

### Participez à la vie de votre SCPI et votez lors de l'Assemblée Générale du 16 juin 2023

En tant qu'associé de la SCPI Interpierre Europe Centrale, vous êtes invité à assister à l'Assemblée Générale Annuelle de la société qui aura lieu le vendredi 16 juin prochain à 16h00. Vous pourrez ainsi rencontrer les gérants de votre SCPI mais également **exprimer votre voix vis-à-vis des résolutions qui seront soumises à votre approbation**. Pour rappel, vous disposez d'un nombre de voix proportionnel à votre part dans le capital social de la société.

Si vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée Générale, vous pourrez, au choix, voter par correspondance via le formulaire de vote joint à la convocation ou voter par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont à notre service Associés.



Lieu : Sofitel Arc de Triomphe, 14 rue Beaujon, 75008 Paris.

Métro / RER : George V (ligne 1), Ternes (ligne 2), Saint-Philippe-du-Roule (ligne 9), Charles de Gaulle - Etoile (RER A, lignes 1, 2, 6).

Parking public : Etoile Friedland (31 avenue de Friedland).

## 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.

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.

## 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.

## 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

