



RAPPORT ANNUEL

2021



ROSSMANN



ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Après son lancement fin 2020, Interpierre Europe Centrale conclut en 2021 son premier exercice annuel, en affichant un taux de distribution de 4,60 %. C'est donc un lancement réussi pour la dernière-née de la gamme de PAREF Gestion qui, en dépit de son jeune âge, affiche un rendement supérieur au taux moyen de distribution des SCPI du marché toutes catégories confondues (4,49 %), calculé par l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM). Cette performance est d'autant plus à saluer qu'elle porte sur une distribution concentrée sur 3 trimestres uniquement, les coûts de lancements de la SCPI pesant encore sur le premier trimestre de l'année.

Ce succès est avant tout porté par les acquisitions de la SCPI conclues au cours de l'année 2021. Celles-ci, concentrées en premier lieu sur la Pologne, ont privilégié des actifs récents loués avec des baux affichant de longues durées résiduelles. La première acquisition de la SCPI a porté sur un actif industriel situé dans la banlieue de Varsovie, une classe d'actif qui s'est fortement valorisée sur le marché de l'investissement au cours de l'année 2021. La deuxième a ciblé un immeuble de bureaux au cœur de Cracovie, la deuxième ville du pays, très dynamique tant sur le plan économique que démographique. Enfin, la dernière a permis à la SCPI de devenir propriétaire d'un immeuble de bureaux situé à Varsovie, dans un quartier du sud de la ville, idéalement situé entre centre-ville et aéroport. A fin d'année 2021, le portefeuille affiche déjà une revalorisation de 1,2 % par rapport aux prix à l'acquisition, ce qui témoigne de la qualité des actifs achetés. Cette stratégie a d'ailleurs été saluée pour sa pertinence, Interpierre Europe Centrale s'étant ainsi vue décerner le prix de l'innovation lors de la 9^e édition des Pyramides de la Gestion de Patrimoine organisées par le magazine Investissement Conseils.

Aux portes du conflit ukrainien, il est légitime de rester vigilants sur les éventuelles conséquences que la Pologne aura à supporter. Les risques de propagation du conflit, la crise des réfugiés et la crise énergétique sont autant d'éléments que nous suivrons avec attention en 2022. Ce conflit aura toutefois été l'opportunité pour la Pologne de réaffirmer son adhésion à l'OTAN, ce qui permet aux investisseurs et entreprises de maintenir leur activité localement avec un niveau de confiance qui reste fort. Dans ce contexte, nous poursuivons la construction de notre patrimoine avec une vigilance renforcée et des exigences encore plus strictes.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

SOMMAIRE

*SCPI CLASSIQUE À CAPITAL VARIABLE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
10 JUIN 2022*

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2021	3
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021	4
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	6
Rapport de conjoncture	6
Rapport immobilier	8
Rapport administratif et financier	9
Vie sociale	11
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021	12
État du patrimoine	12
Variation des capitaux propres	13
Hors Bilan	13
Compte de résultat	14
ANNEXE AUX COMPTES	16
État du patrimoine	16
Variation des capitaux propres	18
Compte de résultat	19
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	20
Evolution par part des résultats financiers	20
Tableau de financement	21
Emploi des fonds	21
Évolution du capital	21
Prix et distribution sur valeur de marché	22
Évolution des conditions de cession ou de retrait	22
Inventaire détaillé des placements immobiliers	22
Répartitions sectorielles et géographiques	22
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	23
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	24
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2021	24
Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	26
TEXTES DES RÉOLUTIONS	27
Résolutions à titre ordinaire	27

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2021

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

PARIS REALTY FUND (« PAREF ») représentée par Antoine de OLIVEIRA E CASTRO

MEMBRES

Christophe COIFFIER

Grégorie MOULINIER

La société SAS EQUANCE, représentée par Didier BUJON

La société MARION PARTICIPATION, représentée par Marion WIDMER

La société OPPORTUNIS CAPITAL, représentée par Nicolas SOST

La société SERENITEO INVESTISSEMENT, représentée par Grégorie MOULINIER

La société WATERFORD, représentée par Christophe BASTIDE

Échéance du mandat du Conseil de surveillance : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représentée par Mathilde HAUSWIRTH

Suppléant : Patrice MOROT

Fin de mandat : Assemblée Générale statuant les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Expert : CUSHMAN & WAKEFIELD

Fin de mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

■ PAREF GESTION

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 € ■ Société de Gestion de Portefeuille ■ 380 373 753 RCS Paris

Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Président du Conseil d'Administration : Antoine de OLIVEIRA E CASTRO

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021



CAPITALISATION 21,2 M€



484 ASSOCIÉS

84 905

NOMBRE DE PARTS
EN CIRCULATION

250 €

PRIX DE SOUSCRIPTION
(dont 10 % de commission de souscription)

225 €

PRIX DE RETRAIT



PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION*

4,60 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

**Taux de Distribution : 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*



DISTRIBUTION



ACOMPTES DE DISTRIBUTION PAR PART

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Les distributions réalisées sont nettes d'impôt polonais. La charge d'impôt au titre de l'année 2021 s'élève à 0,90€ pour une part en pleine jouissance sur l'année.

 PATRIMOINE

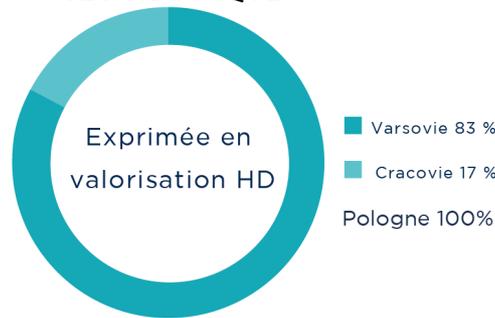


*Unité locative louée

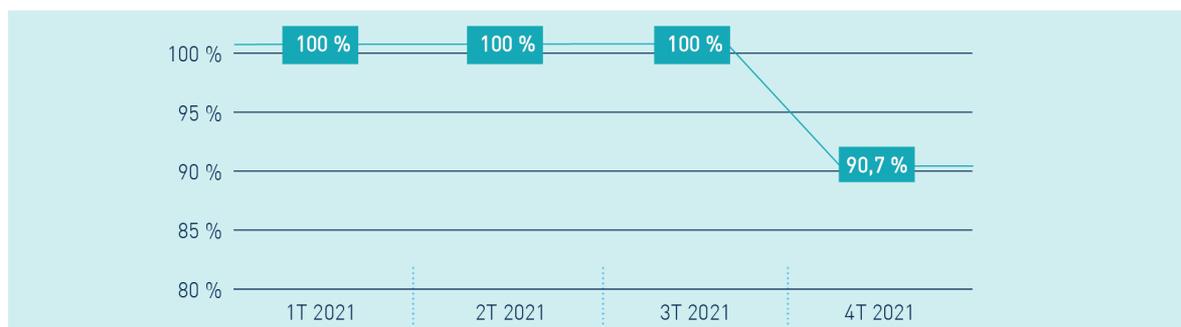
RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2021*



* 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) en vigueur jusqu'au 31/12/2021. 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.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée à d'autres actifs. Le rachat des parts par la SCPI à la valeur déterminée par PAREF Gestion dépend de l'existence de demandes de souscriptions au prix correspondant. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans cet instrument est décrit dans le DICI et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tout investisseur doit apprécier son intérêt à investir au regard de sa situation personnelle et est invité à prendre l'attache d'un conseil afin d'évaluer, si nécessaire, les conséquences fiscales d'un tel investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait proposé dans le cadre d'un emprunt, l'attention des investisseurs doit être attirée sur les risques spécifiques associés. Cet instrument financier n'est pas destiné et ne peut être souscrit par des US Persons au sens de la réglementation. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale ordinaire, conformément aux articles 25 et 26 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1^{er} janvier 2017.

■ RAPPORT DE CONJONCTURE

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

En dépit d'une année 2021 encore marquée par l'impact des différentes vagues de Covid-19 sur l'économie, la croissance de l'Union Européenne est estimée en progression de 4,2 % sur l'année, rattrapant ainsi partiellement la forte récession enregistrée en 2020.

En Pologne, le Produit Intérieur Brut (PIB) a progressé de 5,5 % pour l'année 2021, dépassant ainsi son niveau d'avant crise. La forte reprise de la consommation des ménages, le faible niveau d'endettement public malgré la crise (56,6 % de son PIB contre 116 % pour la France par exemple) et la bonne santé du marché de travail sont les principaux moteurs de cette croissance. En effet, après une hausse enregistrée en 2020, le taux de chômage est redescendu à 5,4 % à fin 2021, soit une baisse de 90 points de base par rapport à la même période de 2020.

Le pendant de cette croissance a cependant été un contexte inflationniste. Les prix ont augmenté en moyenne de 7,7 % sur l'année 2021, plus que la moyenne européenne qui s'est établie à 5,4 %, en raison de prix énergétiques en hausse et de nombreuses ruptures d'approvisionnement à la suite de la crise sanitaire. Afin de contenir cette poussée d'inflation, la Banque centrale polonaise a relevé les taux d'intérêt à trois reprises en 2021. Le taux de référence en décembre était de 1,75 %, soit une hausse de 165 points de base par rapport à 2020. Il s'agissait du niveau le plus élevé depuis 2015. Dans ce contexte et face à un marché de l'emploi tendu, les salaires augmentaient de 11,2 % sur l'année.

La République Tchèque et la Hongrie ont affiché des reprises économiques encore plus prononcées que la Pologne. Leurs PIB ont respectivement augmenté de 7,1 % et 6,2 % en 2021. La consommation des ménages et la reprise du tourisme sont les principaux vecteurs des croissances tchèque et hongroise.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Les six principaux pays d'Europe centrale (Pologne, République tchèque, Hongrie, Slovaquie, Bulgarie et Roumanie) ont enregistré 11,1 milliards d'euros de transactions en 2021, soit une augmentation de 4 % par rapport à 2020 (10,6 milliards d'euros). Ce volume de transaction a été principalement réparti entre la Pologne (57 %), la République Tchèque (16 %) et la Hongrie (11 %). Encore attentifs à l'impact de la pandémie de Covid-19 sur le marché immobilier au début de l'année 2021, les investisseurs ont progressivement repris leurs projets au cours de l'année.

La Pologne a renforcé une nouvelle fois en 2021 sa position de destination régionale dominante. En effet, les volumes d'investissement ont atteint un total de 6,3 milliards d'euros, ce qui représente une augmentation de 20 % par rapport aux 5,3 milliards d'euros de l'année précédente. Le marché polonais a ainsi démontré une forte résilience en affichant son 3^e plus haut niveau de volumes échangés, en dépit d'une première partie d'année toujours au ralenti à cause de la crise sanitaire. Ce volume se classe derrière les années records de 2018 et 2019 qui avaient enregistré plus de 7 milliards d'investissements chacune. Pour la première fois, les actifs industriels et logistique ont représenté la classe d'actifs la plus échangée, avec 51 % des volumes d'investissements. Les bureaux ont quant à eux représenté 30 % des volumes échangés. Les rendements dans le secteur de la logistique et des locaux industriels ont baissé sur l'ensemble de l'année pour atteindre de nouveaux plateaux : 4,5 % de taux prime, sur les actifs les plus qualitatifs et recherchés, contre 5,0 % en 2020 et 8,0 % il y a 10 ans. Concernant la nationalité des investisseurs, 50 % des capitaux investis provenaient d'investisseurs d'Europe occidentale (Allemagne, Suède, France, Autriche) et 14 % provenaient des États-Unis et du Canada.

Les volumes investis en République Tchèque en 2021 ont baissé de 30 % par rapport à 2020, passant de 2,75 milliards à 1,9 milliard d'euros. Le montant de 2020 est cependant fortement influencé par une transaction exceptionnelle d'un portefeuille résidentiel évalué à plus d'un milliard d'euros. Concernant les taux prime, seul celui des locaux industriels et logistiques baisse de 100 points de base passant de 5,0 % en 2020 à 4,0 % en 2021. Le taux prime du marché des bureaux reste stable à 4,3 %. Le marché tchèque a également une solide base d'investisseurs institutionnels nationaux qui compte pour 50 % des investissements locaux. Les seconds plus gros investisseurs sont les États-Unis avec 11 % des capitaux investis.

En Hongrie, le volume total investi est de 1,17 milliard d'euros en 2021 soit une hausse de 15 % par rapport à 2020. Comme en République Tchèque, le taux prime des locaux industriels et logistique chute, passant de 7,0 % en 2020 à 5,7 % en 2021. Le taux prime des bureaux reste stable à 5,3 %. Dans le pays, les investisseurs restent majoritairement nationaux (ils représentent 70 % du volume investi) alors que les étrangers sont principalement européens.

FOCUS SUR LE MARCHÉ DES BUREAUX

En 2021, le marché du bureau européen affiche un meilleur visage qu'en 2020. En effet, 111 milliards d'euros ont été investis dans les bureaux soit 31 % du volume investi toutes classes d'actifs confondus.

Le marché des bureaux en Pologne en 2021 n'a pas été en reste avec 1,7 milliard échangés dont 500 millions au 4^e trimestre. En effet, l'offre a atteint près de 12,2 millions de mètres carrés et la construction de nouveaux programmes a atteint 550 000 m² dont 325 000 m² à Varsovie. La capitale reste toujours le secteur le plus prisé du pays, captant 70 % du volume investi en bureaux en 2021. Le taux prime des bureaux y augmente de 30 points de base à Varsovie passant de 4,2 à 4,5 % et reste stable à 5,7 % en région. Concernant les loyers des bureaux polonais enfin, ils se situent entre 150 et 300 euros/m²/an à Varsovie et entre 130 et 190 euros/m²/an dans les 8 marchés secondaires principaux.

En République tchèque, le bureau a pris une part importante du volume total investi avec 650 millions d'euros soit 34 % de ce dernier. Le taux prime est resté stable à 4,3 % tandis que le loyer prime à Prague a augmenté de 8 euros par mètre carré par an, passant de 270 à 282 euros. En Hongrie, le bureau reste la première classe d'actifs en volumes échangés et établit même un nouveau record avec 966 millions d'euros investis en 2021, soit 82 % du volume total de l'année. Dans ce marché, le taux prime bureaux reste également stable à 5,3 %.

PERSPECTIVES 2022

Dans le sillage d'un 4^e trimestre 2021 très dynamique sur le plan des investissements, les estimations des volumes d'investissements sur le marché immobilier des trois pays ciblés toutes classes d'actifs confondus en 2022 étaient prometteuses avec plus de 10,5 milliards d'euros d'investissements attendus.

Cependant, le conflit en Ukraine qui a éclaté le 24 février 2022 pourrait inciter les investisseurs à être prudents sur ces marchés d'Europe centrale limitrophes à l'Ukraine et dépendants des ressources énergétiques russes. Malgré tout, ces 3 pays d'Europe centrale sont des membres de l'OTAN dont les principaux représentants leur ont affirmé à plusieurs reprises leur soutien absolu et l'activité se poursuit, en ce compris pour les entreprises internationales très présentes dans ces trois pays. Cela permet d'envisager somme toute positivement la période qui s'ouvre.

Sources : BNP PARIBAS Real Estate Pologne – Colliers - CBRE
Hongrie - OCDE

■ RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

L'année 2021 a été la première année de gestion de la SCPI Interpierre Europe Centrale après son lancement au 2^e semestre 2020. Atteignant une capitalisation de 21,2 millions d'euros à fin décembre, l'année 2021 a été consacrée à la construction de son patrimoine.

Trois acquisitions ont eu lieu au cours de l'année :

- Un actif industriel de 2 510 m² dans la banlieue de Varsovie, entièrement loué à MAN, une filiale de la multinationale Volkswagen AG spécialisée dans la construction et la maintenance de véhicules lourds avec un bail de 12 ans ferme ;
- Un actif de bureaux prime de 874 m² dans le centre de Cracovie loué intégralement à l'entreprise technologique norvégienne NoA Ignite avec un bail d'une durée résiduelle proche de 5 ans ;
- L'actif de bureaux Raclawicka Point, un actif mixte bureaux et commerces situé à Varsovie dans le quartier de Mokotow au pied des transports en commun. Cet immeuble d'une surface totale de 2 455 m² est loué à des multinationales de premier plan comme Technicolor et Norgips sur la partie bureaux, ainsi que Rossmann sur la partie commerces.

A la fin de l'année, le patrimoine immobilier d'Interpierre Europe Centrale s'établit donc à 14,2 millions d'euros, soit une évolution positive de 1,2 % par rapport au prix d'acquisition des actifs, ce qui témoigne de la qualité des acquisitions de la SCPI. Le taux d'occupation financier de la SCPI s'établit quant à lui à 90,7 %, les 9,3 % restants se décomposant entre locaux occupés avec franchise de loyer (6,1 %) et locaux vacants (3,2 %).

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Trois actifs ont été acquis en 2021 comme présentés ci-dessus. Aucun arbitrage a été effectué au cours de l'année 2021, l'année étant consacrée à la construction et au développement du patrimoine de la SCPI.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF, avec une actualisation de la valeur vénale annuelle entre deux expertises quinquennales. L'expert immobilier, Cushman & Wakefield, a procédé en fin d'exercice à la première expertise du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble. Au total, l'expertise en périmètre courant du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 14,215 M€, en hausse (+1,2 %) par rapport au prix d'acquisition des immeubles (14,050 M€).

Il est précisé que cet expert immobilier ne se considère pas comme « Expert externe en évaluation » au sens de la Directive AIFM conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier au regard des obligations réglementaires et des responsabilités qui se rattachent à sa fonction, comme l'ensemble des experts de la place. En conséquence, la société de gestion a mis en place un process interne (Comité d'évaluation) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille.

EMPRUNTS

La SCPI dispose d'une ligne de crédit de 10 M€ avec HSBC Continental Europe conclue en décembre 2021 pour une durée de un an. Cette ligne de crédit n'a pas été tirée en 2021.

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique d'investissement, Paref Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts (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) avec ou sans sûretés réelles et procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2021, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 90,7 %. Le TOF moyen sur l'année 2021 est de 95,6 %. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) en vigueur jusqu'au 31/12/2021.

Cette méthodologie a été modifiée au 1^{er} 2022 afin de réintégrer les franchises de loyer dans le calcul du TOF, cela se reflètera donc sur les futurs TOF de 2022. En prenant en compte cette nouvelle méthodologie, le TOF s'affiche à 96,8 % au 31/12/2021.

Au 31 décembre 2021, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces est de 96,3 %. Pour le calcul du TOP, la société de gestion attire votre attention sur le fait que les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2021, 2 lots représentant une surface totale de 218 m² de bureaux sont vacants. Ces lots sont situés dans l'immeuble de Raclawicka Point et sont en cours de commercialisation.

BAUX SIGNÉS

Aucun bail n'a été signé au cours de l'année 2021, les immeubles ayant été acquis au cours de l'année avec des locataires en place.

PERSPECTIVES 2022

Au cours du dernier trimestre 2021, un pré-contrat d'acquisition a été signé 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 supérieur à 6,5 % à l'acquisition. Faisant plus que doubler la taille actuelle du patrimoine de la SCPI, cette acquisition finalement réalisée le 29 avril 2022 sera clef pour la SCPI 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 la SCPI et ainsi contribuer au rendement généré.

La construction du portefeuille d'Interpierre Europe Centrale se poursuivra donc tout au long de l'année 2022 sur le marché polonais. Les événements vécus en Ukraine et leur potentielles implications sur le marché polonais pourraient cependant ralentir le rythme de croissance d'Interpierre Europe Centrale.

■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

La SCPI Interpierre Europe Centrale a obtenu le visa n°20-10 de l'AMF le 2 juin 2020. Sa commercialisation a été ouverte au public à compter du 3 septembre 2020.

VARIATION DU CAPITAL

La SCPI à capital variable émet et rachète des parts à tout moment (art. L. 231-1 du Code de commerce). Les parts sont dès réception inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription (article 422-218 du règlement général de l'AMF). Cette variation est, toutefois, encadrée par un capital plafond et un capital plancher. Si un associé se retire, la SCPI rachète ses parts et en émet de nouvelles à l'attention des nouveaux souscripteurs. Il ne peut être cependant procédé

à l'émission de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 des demandes de retrait à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le capital s'élève à 16 981 000 € (hors prime d'émission). Il est divisé en 84 905 parts au 31/12/2021.

Le capital social maximum statutaire a été fixé à 50 000 000 € par l'Assemblée Générale des Associés du 3 janvier 2020, soit 250 000 parts.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Au 31 décembre 2021, 100 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé. Aucune part n'est en attente de retrait.

CAPITAL (évolution du capital exprimée en nombre de parts)

Trimestre	Capital Initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
1	18 942	15 370	0	0	0	34 312	209
2	34 312	16 959	100	0	0	51 171	301
3	51 171	13 098	0	0	0	64 269	368
4	64 269	20 636	0	0	0	84 905	484

MARCHÉ DE GRÉ A GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2021.

ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

en €	31/12/2021	
	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)
Valeur comptable (1)	19 003 719	224
Valeur de réalisation (2)	18 623 766	219
Valeur de reconstitution (3)	21 008 962	247

(1) Valeur basée sur les données comptables en valeur historique (2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société (3) Valeur de reconstitution : elle 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 de souscription.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, ces valeurs font l'objet, comme chaque année, d'une résolution soumise à votre approbation.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts est fixé conformément aux statuts et à l'Assemblée Générale constitutive de la Société en date du 3 janvier 2020 à 250 €, décomposé comme suit: 200 € de valeur nominale et 50 € pour la prime d'émission.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 410 378 €.

Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

RÉSULTAT AU 31/12/2021	410 378 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	- 59 204 €
Résultat distribuable au 31/12/2021	351 174 €
Distribution 2021	345 009 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	6 165 €

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein de PAREF Gestion est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Elle prend en compte la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels PAREF Gestion est susceptible d'être exposée.

La politique de rémunération est applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque des FIA ou de la société de gestion (ci-après les « Personnels Concernés ») et contribue à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

Sur l'exercice 2021, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales - incluant les rémunérations fixes et variables, (non différées) versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 24 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2021 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 1 566 635,95 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 348 108,95 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel,
- Montant total des rémunérations variables non différées versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 218 527,00 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé sur l'exercice.

Sont identifiés comme étant des Personnels Concernés, les collaborateurs en charge de la gestion des fonds, les responsables des fonctions commerciales et de contrôle interne et de conformité : le Directeur Général, le Directeur Fund & Investment Management, les Gérants, le Directeur Commercial et le Directeur du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2021, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit 7 personnes au 31 décembre 2021) s'élève à 1 068 957,40 euros.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE PAREF GESTION

La gestion de votre SCPI est assurée par PAREF Gestion, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 19 février 2008 sous le n°GP-08000011 et au titre de la Directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM" le 16 juillet 2014.

Conformément aux dispositions réglementaires, PAREF Gestion a mis en place un dispositif de conformité et de contrôle interne piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Le RCCI conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de PAREF Gestion afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de PAREF Gestion. Il rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations à la Direction Générale, au Conseil d'Administration et au Comité Conformité, Contrôle Interne et Risques de la société.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de PAREF Gestion est articulé autour des principes suivants :

- le respect de la réglementation et de son programme d'activité,
- l'existence d'un corpus de procédures formalisées,
- la séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne,
- la couverture de l'ensemble des activités de la société,
- un dispositif de suivi des risques,
- un suivi et contrôle des prestataires.

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux:

- le contrôle permanent de 1^{er} niveau est réalisé par les collaborateurs des directions opérationnelles préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne,
- le contrôle permanent de 2^e niveau est réalisé par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence et la pertinence des contrôles de 1^{er} niveau,
- le contrôle périodique de 3^e niveau est assuré par un cabinet de contrôle externe indépendant.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2021 sont de 18,00 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, les montants à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine sont de 14,11 € au titre des résultats imposés en Pologne et de 7,65 € au titre des revenus imposés en France pour l'année 2021.

Sur l'exercice 2021, aucun abandon de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt n'a été concédé par Interpierre Europe Centrale.

La valeur IFI de la part d'Interpierre Europe Centrale conseillée par la Société de Gestion s'élève à 161,60 € pour un associé Résident Fiscal Français. Cela représente un taux immobilier de 71,82 %.

La valeur IFI de la part d'Interpierre Europe Centrale conseillée par la Société de Gestion est nulle pour un associé Non Résident Fiscal Français, en l'absence de patrimoine immobilier situé en France au 31 décembre 2021.

Rappel

Votre SCPI est régie fiscalement par les dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts :

- elle n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ;
- chaque associé est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés.

Ainsi, la SCPI est dite « transparente » fiscalement (ou translucide). La notion de « transparence » fiscale attribuée communément aux SCPI, signifie que les revenus ou plus-values réalisés par la SCPI sont directement imposables entre les mains des associés.

Il convient de préciser qu'une SCPI qui ne respecterait pas strictement son objet social perdrait le bénéfice de son statut fiscal particulier (exonération d'impôt sur les sociétés et imposition des associés par « transparence »). Elle serait alors assujettie à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, ce qui entraînerait pour les associés des conséquences pénalisantes.

La transparence fiscale oblige les SCPI à effectuer différentes formalités, destinées à permettre aux porteurs de parts de remplir leurs obligations fiscales, notamment l'envoi d'un imprimé fiscal unique annuel.

■ VIE SOCIALE

ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

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 lors de la convocation.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit le jour de la réunion, soit par correspondance ou encore 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 avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés.



COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	Note	31/12/2021		31/12/2020	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
> IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	14 421 263	14 215 000	-	-
Immobilisations en cours		-	-	-	-
> PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		-	-	-	-
Gros entretiens	2	- 11 000	-	-	-
Provisions pour risques et charges					
> TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	3				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		14 410 263	14 215 000		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Immobilisations financières non contrôlées	4	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES - II		-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés		-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	5	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles		-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)		-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations		-	-	-	-
> CREANCES					
Locataires et comptes rattachés	6	108 187	108 187	-	-
Autres créances	7	2 833 683	2 833 683	91 348	91 348
Provision pour dépréciation des créances		-	-	-	-
> VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES					
Valeurs mobilières de placement		-	-	-	-
Fonds de remboursement		-	-	-	-
Autres disponibilités	8	2 337 616	2 337 616	4 152 592	4 152 592
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		5 279 486	5 279 486	4 243 940	4 243 940
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
		- 275	- 275		
> DETTES					
Dettes financières	9	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	10	- 568 273	- 568 273	- 121 383	- 121 383
Dettes diverses	10	- 262 935	- 262 935	-	-
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		- 831 482	- 831 482	- 121 383	- 121 383
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances		113 027	113 027	9 689	9 689
Produits constatés d'avance		- 152 265	- 152 265	- 0	- 0
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		184 689	- 0	- 0	- 0
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		145 452	- 39 238	9 689	9 689
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		19 003 719		4 132 246	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			18 623 766		4 132 246

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2020 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2021 Situation de clôture
CAPITAL					
Capital souscrit	1	3 776 400	-	13 204 600	16 981 000
Capital en cours de souscription		-	-	-	-
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION					
Primes d'émission ou de fusion	1	792 100	-	3 303 650	4 095 750
Primes d'émission en cours de souscription		-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	2	- 377 050	-	- 1 702 147	- 2 079 197
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Écarts de réévaluation		-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs		-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE					
		-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
	3	-	-	-	-
RÉSERVES					
REPORT À NOUVEAU	4	-	- 59 204	-	- 59 204
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	5	-	-	410 378	410 378
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	5	-	-	- 345 009	- 345 009
TOTAL GÉNÉRAL		4 132 246	-	14 871 472	19 003 719

■ HORS BILAN

En €	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties	-	-
Engagements donnés	19 415 000	-
Engagements reçus	-	-
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-	9 375 000
Aval, cautions	-	-
TOTAL	19 415 000	9 375 000

■ COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS IMMOBILIERS			
> PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE			
Loyers	1	578 440	-
Charges facturées	2	56 926	-
Produits des participations contrôlées		-	-
Produits annexes		2 059	-
Reprises de provisions gros entretien		-	-
Reprise de provisions créances douteuses		-	-
Reprise de provisions risques et charges immobiliers		-	-
Transfert de charges immobilières		-	-
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		637 425	-
> CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERES			
Charges ayant leur contrepartie en produits		56 926	-
Travaux de gros entretiens		-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif		59 051	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens		11 000	-
Dotations aux provisions créances douteuses		-	-
Autres charges immobilières		11 294	-
Charges d'intérêts des emprunts		-	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés		-	-
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II		138 271	-
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A - I-II)		499 154	-
> PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation		-	-
Reprise de provision d'exploitation		-	-
Transfert de charges d'exploitation	1	1 681 545	377 050
Reprises de provisions pour créances douteuses		-	-
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		1 681 545	377 050
> CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	2	1 662 706	377 050
Charges d'exploitation de la société	3	44 212	22 278
Divers charges d'exploitation	4	90 939	36 926
Dotations aux amortissements d'exploitation		4 736	-
Dotations aux provisions d'exploitation		-	-
Dépréciation des créances douteuses		-	-
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		1 802 592	436 254
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (B - I-II)		- 121 048	- 59 204
> PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées		-	-
Produits d'intérêts des comptes courants		-	-
Autres produits financiers		63 311	-
Reprises de provisions sur charges financières		-	-
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		63 311	-
> CHARGES FINANCIERES			
Charges d'intérêts des emprunts		-	-
Charges d'intérêts des comptes courants		-	-
Autres charges financières		140 110	-
Dépréciations		275	-
TOTAL CHARGES FINANCIERES - II		140 385	-
RESULTAT FINANCIER (C - I-II)		- 77 074	-
> PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels		109 346	-
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		109 346	-
> CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles		-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		-	-
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL (D - I-II)		109 346	-
RESULTAT NET (A+B+C+D)		410 378	- 59 204



Raclawicka Point – Varsovie



ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, à compter du 1^{er} janvier 2017, en application du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

Tous les actifs et passifs de la SCPI sont mentionnés en distinguant deux colonnes :

- la colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif ;
- la colonne « Valeurs estimées » reprenant la valeur estimée de chaque actif et passif définie à l'article 121-50 du présent règlement.

Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du présent règlement, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

A la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Une partie des frais d'acquisition des immobilisations locatives sont imputées sur la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

La valeur actuelle des placements immobiliers correspond au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

En €	31/12/2020	Acquisitions	Travaux	Cessions *	31/12/2021
Terrains nus	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	14 421 263	-	-	14 421 263
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-
TOTAL	-	14 421 263	-	-	14 421 263

* Cessions, y compris sorties de composants imputés sur le compte de Plus-Values

2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programme pluriannuels d'entretien. La provision correspond

à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier.

En €	Montant provision 31/12/2020	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2021
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	-	6 000	-	-	-	6 000
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	5 000	-	-	-	5 000
TOTAL	-	11 000	-	-	-	11 000

3. Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit des parts de sociétés de personne, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCV.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

Les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont soit des actions et parts de sociétés de personnes, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCV.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

5. Associés capital souscrit non appelé

Il s'agit de fonds à recevoir d'établissements de crédit au titre de prêts demandés par des associés pour le financement de leur souscription.

Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente d'encaissement.

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2021 est de 108 K€. Pas de comparatif avec 2020, les locations ont débuté courant 2021.

Aucune créance douteuse constatée sur les soldes locataires au 31 décembre 2021.

En €	31/12/2020	31/12/2021
Créances locataires	-	108 187
Créances douteuses	-	-
Dépréciation des créances locataires	-	-
TOTAL	-	108 187

En €	31/12/2020	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2021
Evolution des dépréciations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 2 834 K€ est constitué principalement par :

- Une demande de remboursement de TVA polonaise de 1 695 K€
- Un acompte sur l'achat d'un prochain actif pour un montant de 971 K€
- Une demande de remboursement de TVA française pour 53 K€
- Des souscriptions en attente d'encaissements pour 47 K€ fin 2021, les encaissements ont eu lieu début janvier 2022
- De la TVA déductible générée sur les frais pour 12 K€

En €	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	1 807 454	83 348
Syndics	-	-
Autres débiteurs	1 026 228	8 000
Sous-Total "Autres créances"	2 833 682	91 348
Charges constatées d'avance	113 027	9 689
TOTAL	5 780 391	192 385

Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

La SCPI ne détient pas de participation dans des entités dont elle détient le contrôle.

Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.

La SCPI ne détient pas de participation dans des entités.

8. Autres disponibilités

Le solde correspond aux avoirs sur les comptes bancaires pour 2 338 K€.

9. Dettes financières

A la clôture de l'exercice 2021, un emprunt de 10 M€ a été souscrit en décembre 2021 auprès de la banque HSBC par la SCPI en vue de l'acquisition courant 2022 de l'actif Browar Lubicz à Varsovie.

Les fonds sont disponibles mais ne seront débloqués qu'au moment de l'acquisition.

10. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés se composent principalement :

- Des dettes fournisseurs pour 216 K€
- De la commission de souscription de PAREF Gestion du mois de décembre 2021 pour 198 K€ .
- Des dividendes du 4T2021 pour 190 K€
- Des honoraires de dépositaires pour 22 K€
- De la commission de gestion de PAREF Gestion du 4T2021 pour 17 K€
- Des honoraires de commissaires aux comptes pour 13 K€

AUTRES DETTES

En €	31/12/2021	31/12/2020
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	568 273	121 383
Etats et autres collectivités	1 603	-
Autres créditeurs	71 616	-
Dividendes	189 715	-
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL DES AUTRES DETTES	831 207	121 383

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrit

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (200 €) et la prime d'émission (50 €), cette dernière est la différence entre le prix de souscription de 250€ et la valeur nominale de la part sociale.

Sur l'exercice 2021, 66 123 parts ont été souscrites, 100 parts sont sorties dont 100 parts en retraits et 0 parts en repentir.

2. Prélèvement sur prime d'émission

Si les statuts de la S.C.P.I. le prévoient, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

Sur l'exercice ont été prélevés 1 629 675€ de commissions de souscription et 72 472€ au titre des frais d'acquisition des immeubles.

3. Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble et de titres financiers contrôlés

Néant.

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève, après affectation du résultat de 2020, à -59 204€.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 410 378 €, il a été distribué 3 acomptes pour un montant total de 345 009 €.

■ COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits et les charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de la SCPI : résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière, résultat financier, résultat exceptionnel et résultat de l'exercice.

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2021 s'élèvent à 578 K€.

2. Charges facturées

Le montant de 57 K€ concerne les charges immobilières.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Transfert de charges d'exploitation

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions et les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

Les transferts d'un montant de 1 681 K€ se décomposent en 1 629 K€ de commissions de souscriptions et 52 K€ de frais d'acquisitions.

2. Commission de la société de gestion (Article 21 des statuts)

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2021 les commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 33 K€ (11 % des loyers nets encaissés et des produits financiers nets encaissés)
- Commission de souscription : 1 629 K€ (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 0€ (frais de dossier 75 €)
- Commission sur arbitrage : 0€ (0,5 % du prix de vente ajouté de 3 % de la différence entre le prix de vente et la valeur comptable après impôt),
- Commission de pilotage des travaux : 0€ (1 % des travaux supérieurs à 10 K€)

3. Charges d'exploitation de la société

Les charges d'exploitation comprennent principalement :

- Les honoraires de CAC pour 14 K€
- Les honoraires de comptabilité polonaise de 14 K€
- Les honoraires du dépositaire pour 12 K€
- Les honoraires de l'expert immobilier pour 6 K€

4. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend principalement :

- Les frais d'acquisition pour 52 K€
- Les frais de rapport annuel pour 11 K€
- Les frais d'assemblée pour 12 K€
- Les services bancaires et de caution bancaire pour 7 K€
- Les frais de publicité pour 8 K€

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier de -77 K€ concerne principalement les pertes et gains de change liés aux opérations de conversion entre l'euro et le zloty.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel de 109 K€ concerne les abandons de créances de PAREF Gestion.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations réalisées avec les parties liées que celles faites avec PAREF Gestion détaillées en note III.2.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

■ ÉVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS *

	2020		2021	
	€	%	€	%
> REVENUS				
Recettes locatives brutes	-	0 %	26,97	26 %
Produits des participations contrôlées	-	0 %	-	0 %
Produits financiers	-	0 %	2,68	3 %
Produits divers	20,00	100 %	75,77	72 %
TOTAL REVENUS	20,00	100 %	105,42	100 %
> CHARGES				
Commission de gestion	20,00	100 %	70,35	67 %
Autres frais de gestion	3,14	16 %	5,72	5 %
Charges locatives et entretien du patrimoine	-	0 %	5,38	5 %
Charges financières	-	0 %	5,94	6 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	23,14	116 %	87,39	83 %
> AMORTISSEMENT NET				
- patrimoine	-	0 %	-	-
- autres	-	0 %	-	-
> PROVISIONS NETTES				
- pour travaux	-	0 %	0,47	0,44 %
- autres	-	0 %	0,20	0,19 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	0 %	0,67	0,63 %
TOTAL CHARGES	23,13	116 %	88,06	84 %
RESULTAT	-3,14	-16 %	17,36	16 %
Variation report à nouveau	-3,14	-16 %	0,77	1 %
Variation autres réserves	-			
Revenus distribués (hors plus-values)	-		10,77	10 %
NOMBRE DE PARTS AU 31.12	18 882		84 905	
NOMBRE DE PARTS MOYEN POUR L'EXERCICE	13 577		23 635	

*Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

En €	31/12/2020	Variation	31/12/2021
Variation de capital, y c prime d'émission	4 568 500	16 508 250	21 076 750
Cessions d'immeubles	-	-	-
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles	-	-	-
Bénéfice hors plus-values de cession	- 59 204	469 582	410 378
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	-	- 59 204	- 59 204
Variation des dettes à long terme	-	-	-
Variation des dettes à court terme	121 383	709 824	831 207
Dotations nettes aux provisions	-	- 134 177	- 134 177
TOTAL DES RESSOURCES	4 630 679	17 494 276	22 124 955
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	-	14 421 263	14 421 263
Commissions de souscription	377 050	1 629 675	2 006 725
Frais d'acquisition	-	72 472	72 472
Variation des valeurs réalisables	101 037	2 840 833	2 941 870
Fonds de remboursement	-	-	-
Dividendes	-	345 009	345 009
TOTAL DES EMPLOIS	478 087	19 309 251	19 787 338
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	4 152 592	- 1 814 976	2 337 616
Passif exigible	- 121 383	- 709 824	- 831 207
Variation des valeurs réalisables	91 348	2 850 522	2 941 870
Solde du dividende	-	-	-
Cessions en cours	-	-	-
Acquisitions en cours	-	-	-
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	4 122 557	325 722	4 448 279

■ EMPLOI DES FONDS

En €	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	4 568 500	16 508 250	21 076 750
+ cessions d'immeubles			-
+ divers (Plus ou Moins values des cession)			-
- commission de souscription	-377 050	-1 629 675	-2 006 725
- achat d'immeubles		-14 421 263	-14 421 263
- frais d'acquisition (non récupérables)		-72 472	-72 472
- divers (préciser)			-
- SOMMES RESTANT À INVESTIR	4 191 450	384 840	4 576 290

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Souscriptions diminuées des retraits	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T de société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
2020	3 776 400	3 922 500 *	18 882	130	377 050	250
2021	16 981 000	16 508 250	84 905	484	1 629 675	250

* Hors parts des associés fondateurs pour un montant de 798 K€

■ PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ *

Année	Prix de la part au 1 ^{er} janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution sur valeur de marché **	Report à nouveau par part au 1 ^{er} janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2020	250	225	-	-	-
2021	250	225	10,77	4,60	0,07

* 2 derniers exercices

** 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 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N

■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gestion sur les cessions, les retraits (en euros H.T)
2020	-	-	-	-	-
2021	100	0,11	0	30 j	0

■ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2021	
					Comptable (€)	Estimée (€)
MAN	Wolica, Varsovie	Mars 2021	Industriel	2 510	4 174 413	
NoA Ignite	Adama Anysla, Cracovie	Mai 2021	Bureau	874	2 455 198	
Raclawicka Point	Raclawicka, Varsovie	Novembre 2021	Mixte Commerces/ Bureau	2 455	7 791 651	
				5 839	14 421 263	14 215 000

La valeur estimée est présentée dans le récapitulatif des placements immobiliers par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages potentiellement en cours et à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à la disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code Monétaire et Financier.

■ RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	SURFACE	Valeur HD 2021 COMPTABLE (€)	ESTIMÉE (€)
Varsovie	4 965	11 966 064	
Cracovie	874	2 455 198	
TOTAL	5 839	14 421 262	14 215 000
Mixte	2 455	7 791 651	
Bureau	874	2 455 198	
Activité/Industriel	2 510	4 174 413	
TOTAL	5 839	14 421 262	14 215 000



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Les membres du Conseil de Surveillance sont heureux de vous présenter le rapport annuel 2021 de la SCPI Interpierre Europe Centrale. Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance a été régulièrement informé par la société de gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier en cours d'acquisition de votre SCPI Interpierre Europe Centrale.

1. Interpierre Europe Centrale a émis 65 963 parts nouvelles en 2021, dont 100 pour compenser des demandes de retrait. La liquidité du marché des parts a donc été totalement assurée.
2. Au cours de l'exercice 2021, 3 acquisitions ont été effectuées par PAREF Gestion pour le compte de la SCPI pour un montant total de 14,05 M€.
3. L'expertise du patrimoine immobilier au 31 décembre 2021 s'est établie à 14,2 M€, soit une hausse de 1,2 % par rapport aux prix d'acquisition des actifs.
4. Le résultat net de votre SCPI pour l'année 2021 s'élève à 17,36 euros par part, nets de fiscalité locale. Après affectation du report à nouveau négatif de 2020, votre société de gestion propose à l'Assemblée Générale des associés d'approuver la distribution réalisée de 10,77 euros par part, nets de fiscalité, et la constitution d'un report à nouveau qui s'établit à 0,77 euro par part.
5. Le montant des honoraires versés à la société de gestion PAREF Gestion pour la gestion des biens sociaux a été vérifié et est conforme à celle indiquée dans les statuts.
6. Votre conseil de surveillance a été informé d'aucune convention visée à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement.
7. Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Votre Conseil de Surveillance vous invite à approuver les projets de résolutions proposées.

Paris, le 13 avril 2022

Antoine CASTRO
Président du Conseil de surveillance

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

■ **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021**

Aux Associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier INTERPIERRE EUROPE CENTRALE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et

de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans les notes « Etat du Patrimoine - Placement immobiliers » et « Etat du Patrimoine - Immobilisations financières contrôlées » des règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 10 Mai 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

■ RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées. Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Peref Gestion :

Conformément à l'article 17 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la société de gestion les rémunérations suivantes :

1) Commission de gestion

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI et pour assurer la gestion de sa trésorerie, égale à 11 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2021, la Société de Gestion a perçu une commission de gestion de 33 031 € HT.

2) Commission sur retrait, cession et mutation

La Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 75 euros HT (soit 90 euros TTC) par dossier de retrait, de cession de parts et de mutation à titre gratuit. Au titre de l'exercice 2021, la Société de Gestion a perçu une commission de 0 € HT.

3) Commission de souscription

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription égale à 10 % HT maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2021, la commission de souscription s'élève à 1 629 675 € HT.

4) Commission sur arbitrage des actifs immobiliers

La Société de Gestion perçoit une commission sur arbitrage des actifs immobiliers égale à la somme des deux composantes suivantes :

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.

Au titre de l'exercice 2021, la Société de Gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0 € HT.

5) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, égale à 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 10K € (HT) et suivis directement par la Société de Gestion. Au titre de l'exercice 2021, la Société de Gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 10 mai 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth



TEXTES DES RÉSOLUTIONS

■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte des conclusions desdits rapports et approuve les conventions qui y sont mentionnées.

TROISIÈME RÉSOLUTION

QUITUS à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF Gestion de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

Résultat au 31/12/2021	410 378 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	- 59 204 €
Résultat distribuable au 31/12/2021	351 174 €
Distribution 2021	345 009 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	6 165 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 17,36 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 10,77 euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2021 à :

La valeur comptable	19 003 719 € soit 224 € par part
---------------------	----------------------------------

SIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion.

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2021 à :

La valeur de réalisation	18 623 766 € soit 219 € par part
La valeur de reconstitution	21 008 962 € soit 247 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.



INTERPIERRE EUROPE CENTRALE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
880 615 463 RCS Paris
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris
Visa AMF SCPI n°20-10 en date du 2 juin 2020
SCPI gérée par PAREF Gestion



Paref Gestion
Société de Gestion de Portefeuille
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86 • www.paref-gestion.com

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 euros
380 373 753 RCS Paris
Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008
Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE