

## Bulletin trimestriel d'information T3 2022

N° 8 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022 et relatif à  
la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2022  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Bureaux

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Le contexte géopolitique actuel engendrant des répercussions sur l'économie européenne, le gouvernement polonais a revu à la baisse ses prévisions de croissance qui s'établissent aujourd'hui à 3,7%, mais qui restent malgré tout l'une des prévisions les plus élevées parmi les pays membres de l'Union Européenne.

L'accélération de l'inflation, dont les prévisions atteignent 17,2% sur un an glissant en septembre 2022, est une des raisons de cette évolution. Afin de limiter son impact sur le pouvoir d'achat des ménages, le gouvernement mène une politique économique dynamique qui, sous l'impulsion d'une hausse significative du salaire minimum en 2022, accompagne une hausse plus générale de l'ensemble des salaires (+14,5% en glissement annuel en septembre 2022). Le gouvernement polonais prévoit également pour 2023 deux augmentations supplémentaires du salaire minimum.

Malgré ce contexte, le marché immobilier polonais n'a pas montré de signes de ralentissement depuis le début de l'année, affichant même une augmentation de plus de 20% des volumes investis en année glissante. Avec 4,3 Mds € investis sur les trois premiers trimestres 2022, il a réalisé son troisième volume d'investissement le plus élevé déployé à période comparable depuis 2016. Les bureaux restent la typologie d'actifs la plus prisée des investisseurs avec 1,77 Md € déployés depuis le début de l'année, soit 41% du volume total. Ces investissements ont été soutenus par l'attractivité des métropoles régionales qui ont enregistré 15 des 21 transactions de bureaux à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022. Cracovie, 2<sup>ème</sup> plus grande ville du pays, devient ainsi la ville régionale la plus attractive pour l'investissement en bureaux. La capitale Varsovie reste toutefois la première ville de

Pologne à attirer les investisseurs : une transaction majeure au 3<sup>ème</sup> trimestre lui permet de concentrer ainsi 55% des volumes investis en 2022. Depuis sa création, votre SCPI Interpierre Europe Centrale a identifié ces deux villes comme sources d'opportunités et compte d'ailleurs à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 65% de son portefeuille d'actifs à Cracovie et 35% à Varsovie.

Au troisième trimestre, votre SCPI poursuit son développement avec une promesse d'acquisition signée pour un actif mixte bureaux et laboratoire à Varsovie de plus de 3 700 m<sup>2</sup> et loué à 100% à une entreprise multinationale pour une durée moyenne ferme de 7,75 ans.

Côté gestion locative, des discussions avec des candidats locataires sont toujours en cours pour la dernière surface vacante de l'actif Raclawicka (218 m<sup>2</sup>). Le Taux d'Occupation Financier (TOF) reste à un excellent niveau de 98,3% sur ce trimestre.

Pour ce troisième trimestre, le montant du dividende d'Interpierre Europe Centrale s'élève à 1,98 euros par part. Il est en retrait des trimestres précédents en raison du décalage de l'acquisition de l'actif de Browar Lubicz (Cracovie) et des charges liées à cette acquisition qui, à l'échelle de la SCPI, génèrent un impact ponctuel sur le résultat distribuable. Il reviendra à la normale au 4<sup>ème</sup> trimestre permettant de se projeter sur un Taux de Distribution supérieur à 5%.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



 **685**  
associés

 **250 €**  
valeur de la part



**33,9 M€**  
Capitalisation



**1,98 €**  
Acompte sur  
dividende T3 versé  
le 10/11/2022



**0,65 €**  
Impôt étranger déjà  
supporté par la SCPI  
dans le pays investi

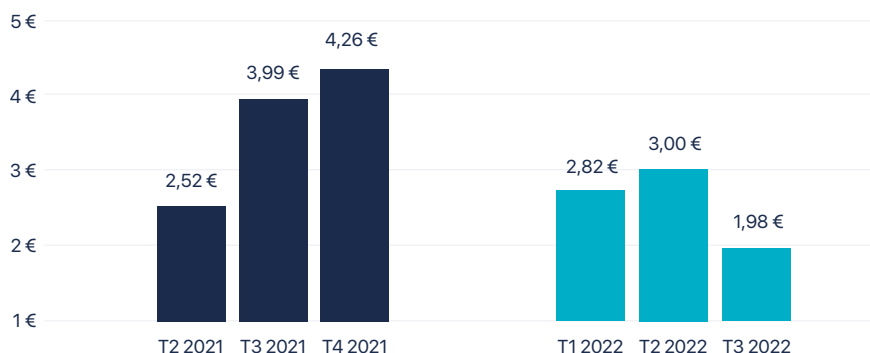
## PERFORMANCES

Taux de distribution

**4,60%**  
Taux de distribution 2021

## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2021 & 2022

Acomptes sur dividende par part (net versé)



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital et de liquidité. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à **135 592 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
T1 2022	84 905	24 827	0	0	109 732	593
T2 2022	109 732	13 780	0	0	123 512	637
T3 2022	123 512	12 080	0	0	135 592	685
T4 2022	-	-	-	-	-	-

**250 €**

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 3 SEPTEMBRE 2020

Souscription minimum : 10 parts pour chaque nouvel associé

**Une part (tous frais inclus) ----- 250 €**

- Valeur nominale ----- 200 €  
- Prime d'émission ----- 50 €  
*dont 10% HT de commission de souscription  
au titre des frais de recherche et d'investissement* ----- 25 €

**Valeur de retrait ----- 225 €**

**219 €**

Valeur de réalisation  
2021

**247 €**

Valeur de reconstitution  
2021

**161,6 €**

Valeur IFI 2021 préconisée  
résidents français

Valeur IFI 2021 préconisée  
non-résidents français  
non applicable

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 30/09/2022

Votre patrimoine en un coup d'oeil

 <b>34,4 M€</b> Valeur du patrimoine	 <b>4</b> immeubles	 <b>13 302 m²</b> gérés	 <b>12</b> baux	 <b>4,7 ans</b> durée moyenne résiduelle (WALB)	 <b>1,86 M€</b> loyer annualisé au 30/09/22
---	--	--	--	---	---



## Répartition géographique

Exprimée en valorisation hors droits



## Répartition sectorielle

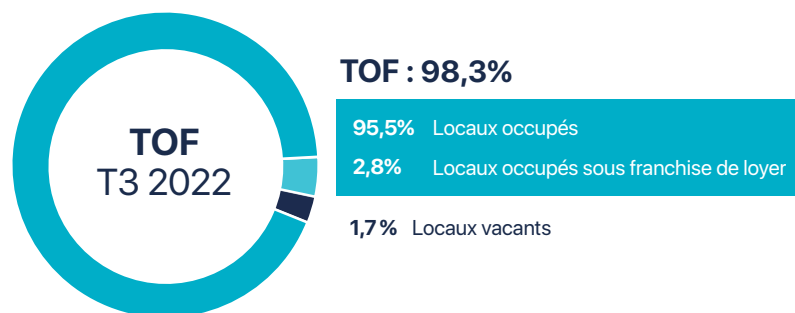
Exprimée en valorisation hors droits

 <b>87,5 %</b> Bureaux	 <b>12,5 %</b> Logistique
---	--

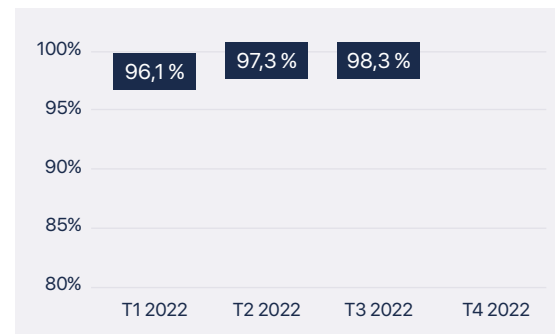
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
10,0 M€	34,4 M€	0 €	34,4 M€	29,1 %

## Taux d'occupation financier



## Evolution du TOF 2022



\*Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) en vigueur en 2022.

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

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

## Acquisitions du trimestre

Une promesse a été signée au troisième trimestre pour un actif mixte de bureaux et laboratoire à Varsovie pour environ 8 M€.

## Arbitrages du trimestre

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

## Focus sur le marché de bureaux de Cracovie



**Nombre d'habitants :** 780 800

**Croissance du PIB :** 8,4 %

**Taux de chômage :** 2,8 %

**Surface de bureaux existants :** 1 640 000 m<sup>2</sup>

**Surface de bureaux en construction :** 197 000 m<sup>2</sup>

**Taux de vacance :** 15,6 %

### Principales caractéristiques du marché :

- Les actifs « prime » sont principalement situés dans le centre-ville, à côté de la gare centrale (1).
- Le quartier principal de bureaux s'étale à l'est de la gare, entre les avenues Mogilska et Aleja Pokoju, desservies chacune par une ligne de tramway. Ce quartier concentre 25% de l'offre de bureaux existante et 30% des projets de développement (loyers compris entre 13 et 16 €/m<sup>2</sup>).
- Le développement du quartier de bureaux se poursuit à l'est du quartier d'affaires.
- De nombreuses sociétés spécialisées dans les services aux entreprises et dans les services en ligne sont concentrées au sud de la Vistule. Dans cette zone se trouve 43 % de l'offre de bureaux existante et 33 % des projets de développement (loyers compris entre 10,5 et 13 €/m<sup>2</sup>).

Source : Knight Frank 2022

Depuis son lancement en septembre 2020, votre SCPI Interpierre Europe Centrale a investi dans deux actifs à Cracovie. Ces derniers sont situés dans le centre historique de la ville, voisin de la gare centrale et facilement accessible en tramway ou en bus (ref. (1) sur la carte ci-dessus), à l'ouest du quartier des affaires.



Making Waves, acquis en mai 2021



Browar Lubicz, acquis en avril 2022



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



Raclawicka Point, Varsovie



MAN, Varsovie

## 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.

### NOUVELLE ADRESSE CONTACT

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

**[gestionvie@paref.com](mailto:gestionvie@paref.com)**

Nos équipes restent joignables au :

**01 86 90 41 10**



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

