

Bulletin trimestriel d'information T4 2022

5,37 %

Taux de distribution* 2022

N° 9 - Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2023 et relatif à la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2022
Type : SCPI de rendement à capital variable
Catégorie : Stratégie à prépondérance Bureaux

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Ce dernier trimestre a été important pour votre SCPI Interpierre Europe Centrale. Après plusieurs mois de travail portés par les équipes de PAREF Gestion, elle a en effet obtenu le label ISR. Cette labellisation témoigne de l'engagement en matière d'investissement responsable et de notre volonté de promouvoir ces principes. Elle concrétise également notre désir d'assurer à long terme la valorisation des immeubles détenus en portefeuille et d'optimiser leurs performances environnementales et sociales caractérisées par la mise en place de critères précis et exigeants. Dans ce bulletin, vous trouverez plus d'informations sur ces critères et l'ensemble de la démarche que nous allons mettre en oeuvre sur les trois prochaines années.

Outre cette bonne nouvelle, l'année 2022 se caractérise pour la Pologne par une croissance encore dynamique, +5,1% sur 2022, malgré le bouleversement généré par le conflit en Ukraine et le durcissement de l'environnement économique.

Une des conséquences notables du contexte géopolitique est le niveau élevé de l'inflation qui s'établit à 16,6% en décembre. Selon la Banque Centrale Polonaise, celle-ci resterait assez haute puis une diminution serait prévue sur le reste de l'année en raison de la politique d'augmentation des taux menée par les banquiers centraux. Effectivement, pour freiner la hausse des prix, les établissements financiers polonais souhaitent conserver de forts taux d'intérêts directs s'élevant actuellement à 6,75% et ils les diminueront dès que l'inflation baissera.

Le marché immobilier semble maintenir ses promesses et les investisseurs continuent de s'intéresser aux actifs polonais. Avec un montant de 1,5 milliard d'euros de transactions au 4^{ème} trimestre 2022, le volume investi sur l'année s'élève à 5,8 milliards d'euros. 28 transactions pour la classe d'actifs bureaux ont été enregistrées en 2022, soit 2,1 milliards d'euros, représentant ainsi la principale part du volume d'investissement de l'année et près de 68% de ces transactions bureaux ont été réalisées sur les marchés régionaux.

Grâce à la sélection d'actifs loués à long terme, le Taux d'Occupation Financier de votre SCPI se maintient à un niveau élevé de 98,3%.

Le montant du dividende net d'Interpierre Europe Centrale s'élève à 3,21 euros par part en jouissance ce quatrième trimestre soit un montant net versé de 11,01 euros par part sur l'année 2022. Le Taux de Distribution est de nouveau en hausse en 2022 et s'établit à 5,37%.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance et vous souhaite une excellente année 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^{er} janvier de l'année n. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/12/2022

 **733**
associés

 **250 €**
valeur de la part



36,6 M€
Capitalisation sur prix de
souscription



3,21 €
Acompte sur
dividende T4 versé
le 27/01/2023



0,86 €
Impôt étranger déjà
supporté par la SCPI
dans le pays investi

PERFORMANCES

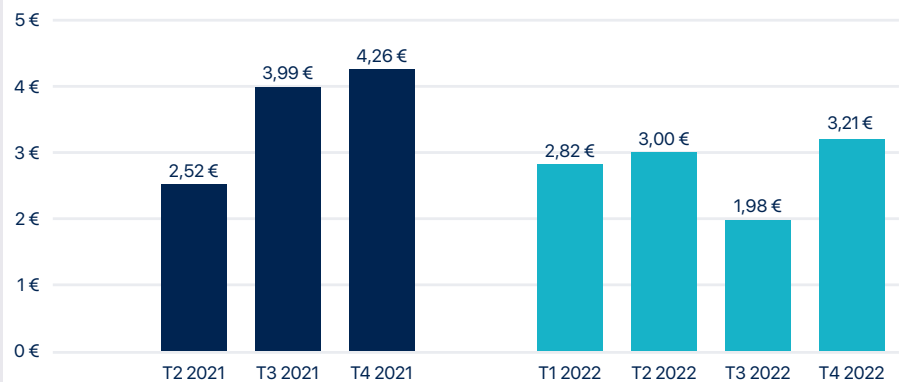
Taux de distribution

5,37 %
Taux de distribution 2022

| TAUX DE DISTRIBUTION | 5,37 % |
|--|--------|
| dont distribution sur résultat courant | 4,40 % |
| dont impôts prélevés à la source | 0,97 % |
| dont distribution exceptionnelle | -% |

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 **146 569 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 | 135 592 | 10 977 | 0 | 0 | 146 569 | 733 |

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 | 25 € |
| au titre des frais de recherche et d'investissement | |
| 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 31/12/2022

Votre patrimoine en un coup d'oeil



33,9 M€

Valeur du patrimoine



4

immeubles



13 302 m²

gérés



12

baux



4,5 ans

durée moyenne
résiduelle (WALB)



1,9 M€

loyer annualisé
au 31/12/22

Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits



Répartition sectorielle

Exprimée en valorisation hors droits



87,1 %

Bureaux



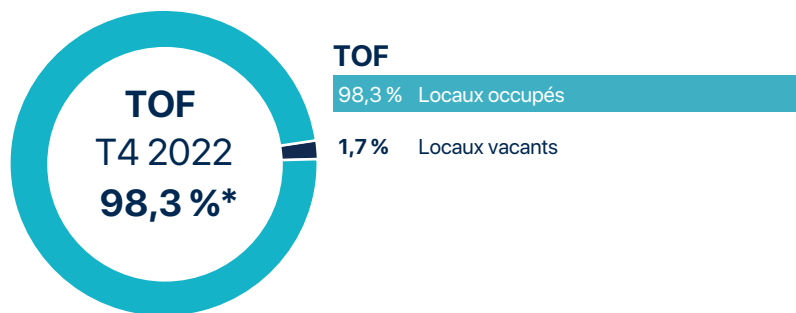
12,9 %

Logistique

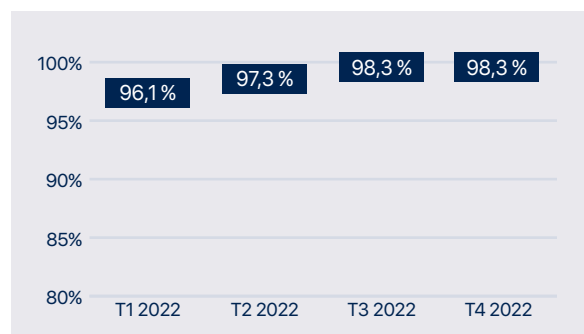
Point sur l'endettement

| Dette bancaire | Valeur d'expertise | Immobilisation en cours | Valeur au bilan | % dette/valeur au bilan |
|----------------|--------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|
| 10,0 M€ | 33,9 M€ | 0,0 M€ | 33,9 M€ | 29,5% |

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 4^{ème} trimestre

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

Acquisitions du trimestre

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.



Interpierre Europe Centrale obtient le label ISR

L'équipe de gestion est particulièrement fière d'avoir pu obtenir le label ISR pour votre SCPI suite à l'audit réalisé par l'AFNOR en décembre 2022 et qui s'est traduit par la délivrance du label le 24 janvier 2023 et ce pour une durée de 3 ans renouvelables sous conditions.

Pour ce label, nous avons fait le choix d'une stratégie ambitieuse, qui privilégie largement l'amélioration des performances énergétiques et carbone du portefeuille tout en recherchant une meilleure prise en compte du confort des occupants et de l'implication des diverses parties.

Cette stratégie ISR (Investissement Socialement Responsable) s'articule autour des deux axes majeurs suivants :

La maîtrise de l'empreinte environnementale des immeubles du portefeuille, grâce à une gouvernance renforcée

La maîtrise de l'empreinte environnementale des immeubles du portefeuille d'Interpierre Europe Centrale se traduit par un suivi fin de plusieurs critères environnementaux. Après examen du contexte local du fonds Interpierre Europe Centrale, les quatre enjeux principaux sont les suivants : énergie, carbone, gestion de l'eau et pollution.

Ils représentent 50% de la note globale. Ce choix de pondération s'explique du fait que la source d'énergie principale de deux des trois pays d'intérêt du fonds (la Pologne et la Tchéquie) est le charbon, une énergie très carbonée.

Durant la phase d'exploitation d'un bâtiment, la gestion des ressources (eau, énergie, etc.) étant étroitement liée au comportement de ses occupants, PAREF Gestion a travaillé au renforcement de sa gouvernance afin de maîtriser correctement la performance environnementale, en engageant les parties prenantes (locataires et prestataires). Ainsi, les critères inhérents à la gouvernance vont donc accompagner la prise de conscience des parties prenantes et influencer leurs comportements positivement. Ils représentent 23% de la note ESG globale du fonds.

La volonté de mettre le bâtiment au service de l'humain

Les besoins et préoccupations des occupants et utilisateurs de bureaux et locaux d'activités ont beaucoup évolué ces dernières années. Au-delà du fait de disposer d'espaces confortables et conviviaux pour travailler et échanger avec leurs collègues, la facilité d'accès est aussi un gage de sérénité pour eux.

Afin de répondre à ces nouvelles attentes, nous avons travaillé sur trois types de critères sociaux, à savoir la qualité des locaux en tant que tel, l'accessibilité en veillant à la proximité des transports et en privilégiant la mobilité douce quand cela est possible et enfin les services aux occupants.

Concrètement, la mise en place du label signifie l'ajout d'une nouvelle dimension dans la gestion du portefeuille avec un état des lieux réalisé avec un score initial pour chaque actif, sur la base d'une grille d'analyse identique pour tout le portefeuille. Dans le même temps, un plan d'actions est élaboré, également pour chaque actif, qui vise à améliorer le score sur une période de trois ans pour soit atteindre un score cible, soit augmenter si possible le score initial d'au moins 20 points lorsque le score cible est déjà atteint ou ne pourra pas l'être de façon réaliste.

Vous retrouverez l'explication de ces scores dans la politique ISR du fonds, disponible sur le site internet de PAREF Gestion en cliquant à [cette adresse](#).

Au-delà de la performance de chaque actif, le label ISR nous demande également de suivre des indicateurs de performance clés, au niveau du portefeuille et d'en publier l'évolution d'année en année.

Vous retrouverez donc annuellement dans le reporting de votre SCPI un point clair sur l'état du portefeuille au titre du label. Et nous commençons dès maintenant, avec les scores initiaux, tant des actifs que des indicateurs de performance clés au niveau du portefeuille qui sont présentés ci-dessous.

Si vous avez des questions sur cette nouvelle initiative pour votre SCPI, nous serons ravis d'y répondre, une thématique ISR spécifique a été ajoutée au formulaire de contact en ligne. Pour y accéder, cliquez [ici](#).

Les indicateurs de performance ISR clés de votre SCPI :

| Indicateurs de performance clés (KPIs) | Unité | Novembre 2022 |
|--|---|---------------|
| KPI Energie | | |
| Consommation énergétique moyenne du fonds | kWhEF/m².an | 207,4 |
| Couverture surfacique des consommations énergétiques | % de couverture surfacique | 53% |
| Couverture en valeur des consommations énergétiques | % de couverture en valeur | 41% |
| Année de la majorité des consommations énergétiques remontées | Année | 2022 |
| KPI Carbone | | |
| Emissions de GES (Gaz à Effet de Serre) moyennes induites par les consommations énergétiques se produisant sur les sites du portefeuille | émissions scopes 1&2 kg/m².an | 82,57 |
| Couverture surfacique des émissions de GES | % de couverture surfacique | 53% |
| Couverture en valeur des émissions de GES | % de couverture en valeur | 41% |
| Année de la majorité des émissions de GES remontées | Année | 2022 |
| Evaluation carbone du portefeuille | % de sites pour lesquels une évaluation CRREM a été réalisée | 0% |
| Alignement du portefeuille aux objectifs des Accords de Paris | % de sites alignés aux objectifs de 1,5°C sur la base de l'évaluation CRREM | 0% |
| KPI Eau | | |
| Consommation moyenne d'eau de ville du portefeuille | m3/m².an | 0,38 |
| Couverture surfacique des consommations en eau | % de couverture surfacique | 5% |
| Couverture en valeur des consommations en eau | % de couverture en valeur | 7% |
| Année de la majorité des émissions de GES remontées | Année | 2022 |
| KPI Qualité de l'air | | |
| Part des actifs couverts par un dispositif de mesures et d'amélioration de la QAI | % de sites sur lesquels des campagnes de QAI ont été réalisées | 0% |
| KPI Mobilité | | |
| Part des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun | % des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun | 75% |
| KPI Clause Fournisseur | | |
| Part des actifs pour lesquels des clauses environnementales ont été intégrées dans les contrats des principaux prestataires de l'exploitation | % de sites sur lesquels les contrats des prestataires principaux intègrent une clause environnementale | 0% |
| Part des actifs pour lesquels la charte ESG est déployée auprès de l'ensemble des principaux prestataires | % de sites sur lesquels la charte ESG a été déployée auprès des prestataires principaux | 0% |
| KPI Résilience | | |
| Part des actifs exposés à des risques significatifs en lien avec le changement climatique actuels moyens ou forts | % de sites exposés à des risques significatifs en lien avec le changement climatique | - |
| Part des actifs pour lesquels une étude de vulnérabilité au changement climatique a été réalisée | % de sites pour lesquels une étude de vulnérabilité liée au changement climatique a été réalisée | 0% |
| KPI Clauses Vertes dans les Baux | | |
| Part des baux pour lesquels les clauses vertes sont effectivement intégrées | % de baux où les clauses vertes ont bien été prises en compte | 25% |

Score ESG de chaque actif au titre de l'inventaire du patrimoine de la SCPI :

| Ville/Pays | Name | Adresse | Typologie de l'actif | Note ESG 2022 initiale sur 100 |
|--------------------|------------------|------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Cracovie/Pologne | Browar Lubicz | 17 Lubicz | Bureau | 37,5 |
| Varsovie/Pologne | Making Waves | Adama Asnyka 9, 31-144 | Bureau | 25,2 |
| Varsovie/ Pologne | Raclawicka Point | 93 Raclawicka St. | Bureau | 22,5 |
| Varsovie / Pologne | Man- Malopole | Graniczna 3, 05-252 Malopole | Logistique | 17,3 |

Synthèse du portefeuille :

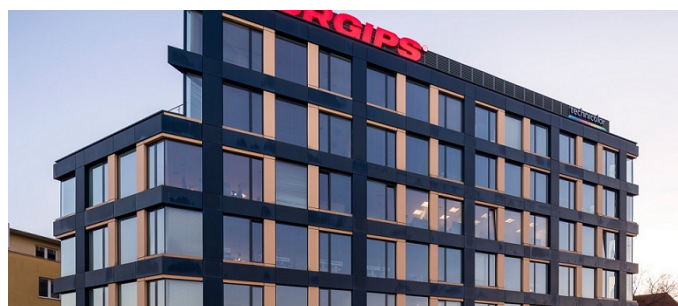
| | | |
|---|----------|---|
| Score ESG initial moyen (en valeur HD au 31/12/2021) | 26 / 100 | Progression moyenne attendue du score ESG du portefeuille (sur 3 ans) 28 points soit un taux de progression de plus de 52% |
| Score ESG cible par actif | 35 / 100 | |
| Score ESG cible moyen après 3 ans (en valeur HD au 31/12/2021) | 54 / 100 | |



Actif MAN à Varsovie, acquis en mars 2021



Actif Making Waves à Varsovie, acquis en mai 2021



Actif Raclawicka à Varsovie, acquis en novembre 2021



Actif Browar Lubicz à Cracovie, acquis en avril 2022

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Interpierre Europe Centrale se tiendra le vendredi 16 juin 2023 à seize heures.

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.

Enfin, les modalités concernant le lieu et la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement.



Résultats de notre enquête de satisfaction menée auprès des associés de nos SCPI

Dans le cadre de l'amélioration continue de notre offre de services, nous avons mandaté en septembre dernier l'institut IPSOS afin de mesurer votre niveau de satisfaction et de votre propension à recommander PAREF Gestion.

Les résultats sont très encourageants puisque votre niveau de satisfaction global vis-à-vis de PAREF Gestion ressort à 7,9/10 et notre NPS* qui sert à mesurer l'intention de recommandation clients, s'établit à +22, positionnant PAREF Gestion à un haut niveau de satisfaction et de recommandation.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez et prenons également en compte vos attentes et suggestions. Ainsi, nous vous communiquerons prochainement le plan d'action que nous mettrons en place pour améliorer la qualité de nos services et outils afin de mieux vous accompagner.

*Net Promoter Score : différence entre le pourcentage de promoteurs et le pourcentage de détracteurs.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

Souscription : Minimum DIX (10) parts pour tout nouvel associé. Information du client : Avant toute souscription (en démembrement, au comptant, à crédit ou via un contrat d'assurance vie en unité de compte), le souscripteur doit se voir remettre et prendre connaissance des statuts, de la note d'information, du dernier rapport annuel, du document d'informations clés et du bulletin trimestriel d'information disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet www.paref-gestion.com.

Prix : Le prix de la part est reporté sur le présent bulletin trimestriel et sur le bulletin de souscription.

Libération : Les parts souscrites au comptant doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.

Dossier de souscription : Le bulletin de souscription doit parvenir à la société de gestion, dûment complété et signé, accompagné de la fiche de connaissance du client (KYC) également complétée et signée.

Jouissance des parts : La date de jouissance correspondant au droit de percevoir les distributions est fixée, pour votre SCPI, au premier jour du sixième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

Retrait : Les demandes de retraits, formulées au prix de retrait en vigueur, doivent être adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont traitées à la fin de chaque mois par ordre chronologique d'arrivée. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Si les souscriptions excèdent les retraits, la société rembourse et annule les parts. Le prix de retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription.

Si les retraits excèdent les souscriptions : afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, l'Assemblée Générale des Associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la liquidité du marché des parts. La Société de Gestion proposera à l'associé, lorsque le retrait n'a pu avoir lieu dans un délai de un (1) mois, de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, lorsque ce fonds fonctionnera, et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

Cession - Mutation des parts : Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

Tout investissement en parts de SCPI comporte des risques notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier et lié à l'endettement de la SCPI. La rentabilité n'est pas garantie. Par ailleurs, l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que les dividendes potentiels seront distribués en fonction des acquisitions opérées au fur et à mesure dans le cadre de la constitution du patrimoine de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum. L'ensemble des risques et des frais est décrit dans le Document d'Informations Clés et la Note d'Information de la SCPI dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion.

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

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

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



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

