

# Bulletin trimestriel d'information T4 2023

N° 13 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2023  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Bureaux

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Nous sommes heureux de débiter l'année 2024 en vous annonçant que la valeur de part de votre SCPI Interpierre Europe Centrale reste inchangée à 250 € après la dernière campagne de valorisation menée en décembre 2023 par des experts indépendants sur la totalité du portefeuille.

Nous constatons une baisse limitée de la valeur du patrimoine de la SCPI (-0,94% à périmètre courant par rapport à la dernière valorisation à mi-année) ce qui montre la résilience de nos actifs dans un marché baissier.

À l'instar de la zone euro qui, dans son ensemble, a vécu un deuxième semestre contrasté, l'activité économique en Pologne, marché sur lequel opère aujourd'hui la SCPI, s'est fortement repliée au début de l'année 2023. Cependant, le pays devrait enregistrer une croissance modeste mais positive de l'ordre de 0,2%<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année, grâce notamment à la reprise de ses exportations permettant de limiter l'impact de la baisse de la demande intérieure. Parallèlement, l'environnement économique a été marqué par un fort ralentissement de l'inflation. Après avoir atteint un pic en février 2023 (+18,4%), les prix à la consommation ont enregistré en décembre 2023 une hausse contenue de 6,1%<sup>2</sup> par rapport au mois de décembre 2022.

Sur le plan politique, l'année 2023 a marqué un véritable tournant pour la Pologne. Longtemps gouvernée par la coalition conservatrice Droite unie, l'opposition libérale et pro-européenne a connu la victoire lors des élections du 15/10/2023 et a, ensuite, élu Donald Tusk comme Premier Ministre. Alors que le précédent mandat a été marqué par des fortes tensions avec les institutions européennes, cette nouvelle "coalition du 15 octobre" a notamment pour priorité d'obtenir les fonds du plan national de relance et de résilience, et de renforcer la place de la Pologne en Europe.

À l'image de la plupart des économies européennes, le marché polonais commercial reste affecté par les taux d'intérêts élevés et les tendances inflationnistes mondiales. En effet, le volume d'investissement au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 s'est élevé à 381 M€<sup>3</sup>, soit une baisse significative de 76% par rapport à l'année dernière. Sur l'ensemble de l'année 2023, le

montant total des transactions s'est établi à 2,1 Mds€<sup>3</sup>. Bien que les volumes soient en baisse par rapport à l'année 2022, les investisseurs semblent conserver de l'intérêt pour le marché polonais. Les typologies d'actifs privilégiées sont les actifs industriels et logistiques (46%<sup>3</sup>) suivis par les actifs de commerce et les bureaux (respectivement 21% et 20%<sup>3</sup> du volume total). Le deuxième semestre 2023 a marqué une nouvelle hausse des taux de capitalisation (bureaux : 5,25%<sup>4</sup> ; centres commerciaux : 6,00%<sup>4</sup>; logistique et locaux industriels : 5,50%-6,00%<sup>4</sup>) sur les actifs les mieux localisés et bénéficiant des meilleures prestations techniques. Nos équipes de gestion continuent d'être très attentives dans la sélection des investissements pour soutenir la croissance et accroître la performance de votre SCPI.

En cette fin d'année 2023, nous constatons que le portefeuille d'Interpierre Europe Centrale résiste aux fluctuations du marché et affiche des indicateurs positifs. La performance de votre SCPI se maintient et affiche un Taux d'Occupation Financier (TOF) stable à 97,2%. L'ensemble des actifs du portefeuille est totalement loué excepté l'immeuble Raclawicka sur lequel nous avons sécurisé un bail fin 2023 pour une surface d'environ 160 m<sup>2</sup>. Le travail de relocation des lots vacants restants s'est poursuivi sur ce trimestre ce qui a permis la réception de nouvelles offres actuellement en cours d'analyse. Par ailleurs, dans l'attente d'investissements opportunistes, nous avons pu diminuer l'endettement de la SCPI.

Dans ce contexte, le montant du dividende net d'Interpierre Europe Centrale s'élève à 3,42 euros par part en jouissance ce quatrième trimestre 2023 soit un montant net versé de 11,43 euros par part sur l'année 2023. Le Taux de Distribution 2023 est en hausse par rapport à l'exercice précédent et s'établit ainsi à 5,80%.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement.



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : <sup>1</sup>Banque Centrale Européenne (BCE), <sup>2</sup> Office National des Statistiques en Pologne (GUS); <sup>3</sup>CBRE; <sup>4</sup>BNP Paribas Real Estate Poland

**INTERPIERRE EUROPE CENTRALE** : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 100.000.000 euros ■ N°RCS Paris 880 615 463 ■ Siège social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ■ Visa AMF SCPI n°20-10 en date du 2 juin 2020 ■ SCPI gérée par PAREF Gestion.  
**PAREF Gestion** : SA à conseil d'administration au capital de 1.658.400 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753 ■ Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008 ■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.



**PAREF**  
G E S T I O N

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/12/2023



## PERFORMANCES 2023

Rentabilité & Taux de distribution

Taux de rentabilité interne au 31/12/2023

5 ans

NA - historique inférieur à 5 ans

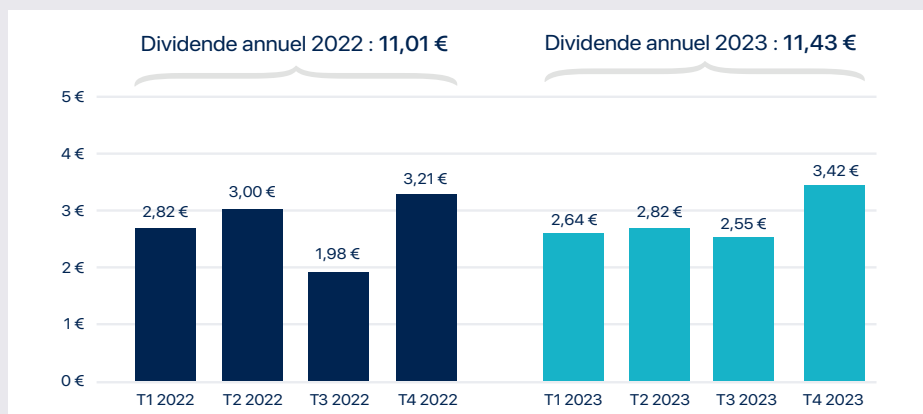
Taux de distribution 2023 : 5,80%



- Distribution sur résultat courant : 4,57%
- Impôts prélevés à la source : 1,23%
- Distribution exceptionnelle : 0%

## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2022 & 2023

Acomptes sur dividende par part (net versé)



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier, liés à l'endettement, fiscal, de change et de durabilité. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 170 720 parts en fin de trimestre, dont aucune part en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2023	146 569	8 662	0	0	155 231	771
T2 2023	155 231	9 766	320	0	164 677	814
T3 2023	164 677	3 539	852	0	167 364	836
T4 2023	167 364	3 634	278	0	170 720	853

**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 €**

**219,35 €**

Valeur de réalisation  
au 30/06/2023

**249,34 €**

Valeur de reconstitution  
au 30/06/2023

**169,83 €**

Valeur IFI 2022 préconisée  
résidents français

Valeur IFI 2022 préconisée  
non-résidents français  
non applicable

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 31/12/2023

Votre patrimoine en un coup d'œil

 <b>41,2 M€</b> Valeur du patrimoine	 <b>5</b> immeubles	 <b>17 051 m<sup>2</sup></b> gérés	 <b>11</b> baux	 <b>4,4 ans</b> durée résiduelle moyenne ferme des baux	 <b>730 K€</b> loyers encaissés au 4 <sup>ème</sup> trimestre
---	--	---	--	---	---



## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2023)



## Répartition sectorielle

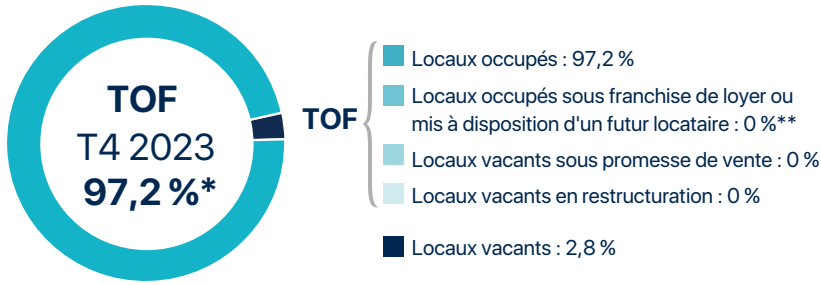
Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2023)

 <b>89,6 %</b> Bureaux	 <b>10,4 %</b> Locaux d'activité
---	---

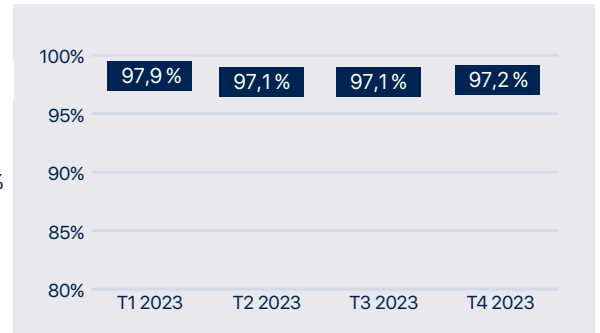
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
4,0 M€	41,2 M€	0 €	41,2 M€	9,7%

## Taux d'occupation financier (TOF)



## Évolution du TOF 2023



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

\*\*Pas de franchises au cours du quatrième trimestre 2023 et une augmentation des loyers des locaux occupés en raison de l'indexation de certains baux

## Activité locative du 4<sup>e</sup> trimestre

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

## Acquisition et arbitrage du trimestre

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

## Focus sur les enjeux ESG de notre portefeuille

Dans le cadre de la labellisation ISR de la SCPI obtenue en janvier 2023, nous avons poursuivi tout au long de l'année la réalisation de travaux et d'études énergétiques, dans le but d'améliorer le confort des occupants et d'optimiser les performances énergétiques de nos bâtiments. À titre d'exemple, nous avons réalisé l'évaluation de la qualité de l'eau et de l'air de nos immeubles afin de garantir le respect des normes nécessaires pour le bien-être des occupants. De plus, des réunions ont été organisées avec nos locataires dans le but de les sensibiliser aux bonnes pratiques environnementales.

Nous cherchons également à favoriser l'implantation de nos bâtiments dans l'environnement avoisinant, par le biais d'équipements respectant la biodiversité.

Ainsi, en ce qui concerne l'immeuble de bureaux Making Waves situé au cœur de Cracovie, tous les vitrages ont été marqués avec des autocollants réfléchissants à la demande du locataire, afin d'éviter les collisions avec les oiseaux. Suite à cette action, l'actif a obtenu le certificat "Immeuble respectueux des oiseaux" de la fondation polonaise Szklane Pułapki (littéralement Fondation pièges de verre).

Ce projet s'insère dans un ensemble d'initiatives diverses mises en œuvre en collaboration avec les équipes asset et property management de BNP Paribas Real Estate Poland et conformément au plan ESG établi sur les fonds.



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

Dans le cadre du suivi annuel, la SCPI Interpierre Europe Centrale a été audité en décembre 2023 par AFNOR Certification afin de déterminer si sa gestion a su rester conforme aux exigences fixées par le label. Nous sommes fiers de vous informer que, **suite aux résultats de l'audit, le label ISR de votre SCPI Interpierre Europe Centrale est maintenu en 2024.**

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

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Interpierre Europe Centrale se tiendra le vendredi 14 juin 2024 à seize heures.

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.

Les modalités concernant le lieu et la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement.

## De nouvelles options de souscription mises à votre disposition

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

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

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

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

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## RISQUES

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

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

L'ensemble des risques et des frais est décrit dans le Document d'Informations Clés et la Note d'Information de la SCPI dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion.

## ENDETTEMENT

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

## LEXIQUE

**Capitalisation** : Elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

**Taux de Distribution de la SCPI** : C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

**Taux d'occupation financier (TOF)** : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

**Taux de rentabilité interne (TRI)** : Il indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

**Valeur de réalisation** : La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. Elle est basée sur une évaluation du patrimoine faite, à minima, en fin d'année. En 2023, une évaluation a également eu lieu à mi-année

**Valeur de reconstitution** : La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission.

## CONTACT

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

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



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

