

# Bulletin trimestriel d'information T2 2023

**5,37 %**

Taux de distribution\* 2022

N° 11 – Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2023  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2023  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Bureaux

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Sur ce début d'année 2023, l'économie européenne fait preuve de résilience dans un contexte économique et géopolitique encore très incertain. La baisse des prix de l'énergie, la réduction des contraintes d'approvisionnement et la dynamique positive du marché du travail ont amélioré les perspectives de croissance de l'Union Européenne à 1 % en 2023 contre respectivement 0,8 % lors des dernières prévisions.

Après avoir atteint un pic au premier trimestre (+17,2 % en février) entraînant une contraction de l'économie polonaise, l'inflation en Pologne a progressivement ralenti sur ce deuxième trimestre atteignant +12,5 % en mai 2023. Pour limiter l'impact de l'inflation sur l'économie du pays, le gouvernement poursuit sa politique monétaire restrictive en augmentant les taux directeurs et maintenant son soutien budgétaire, à travers des mesures telles que le plafonnement du prix de l'électricité et du gaz pour les ménages et les entreprises, la conservation du taux zéro de TVA sur les denrées alimentaires ou encore à travers l'augmentation significative des salaires (+20 % du salaire minimum national). L'inflation devrait continuer à ralentir, à mesure que la croissance des prix de l'énergie se modère, pour atteindre une moyenne de 12,4 % sur l'année.

Le taux de chômage reste également l'un des plus faibles de l'Union Européenne (2,7 % en mai selon Eurostat). Toutefois, certains signes indiquent que la demande de main-d'œuvre s'affaiblit, le nombre d'offres d'emploi affichées étant inférieur de 20 % à ce qu'il était au début de l'année. Selon la Commission européenne, la croissance devrait être modérée et serait ainsi de + 0,7 % en 2023.

Parallèlement, le marché immobilier polonais connaît un ralentissement depuis le début de l'année comme en témoigne le montant d'investissement du premier trimestre qui s'est élevé à 651 M€, en

baisse de 61 % par rapport au premier trimestre 2022. On observe une augmentation de l'allocation des investissements sur la classe des actifs industriels et logistiques qui ont attiré la majeure partie des transactions avec 62 % du volume total du premier trimestre. La tendance semble se poursuivre au deuxième trimestre.

Dans ce contexte, la SCPI Interpierre Europe Centrale est entrée en exclusivité sur un portefeuille de trois actifs logistiques situés dans la région de Wrocław, troisième ville ciblée dans la stratégie de la SCPI, pour une surface de plus de 8 750 m<sup>2</sup>, bénéficiant d'un bail ferme de 20 ans.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) de votre SCPI se maintient à un niveau élevé de 97,1 %, en légère baisse toutefois en raison de lots vacants sur l'actif Raclawicka, représentant 426 m<sup>2</sup>, et des franchises de loyers sur ce même actif. Afin de réduire cette surface vacante, la commercialisation s'est renforcée et a permis de concrétiser la réception de deux offres qui sont en cours de revue.

De plus, dans le prolongement de la stratégie ESG, des actions ont débuté afin de favoriser le bien-être des occupants et améliorer la performance énergétique des actifs du fonds.

Dans ce contexte, le montant du dividende net d'Interpierre Europe Centrale s'élève à 2,82 euros par part en jouissance ce deuxième trimestre 2023.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

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

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

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 30/06/2023

**814**  
associés

**250 €**  
valeur de la part



**41,2 M€**  
Capitalisation sur prix de  
souscription

**3,59 €**  
Dividende brut  
par part



**2,82 €**  
Acompte sur  
dividende T2 versé  
le 27/07/2023



**0,77 €**  
Impôt étranger déjà  
supporté par la SCPI  
dans le pays investi

## PERFORMANCES 2022

Taux de distribution

**TAUX DE DISTRIBUTION 2022 : 5,37 %**



**5 ans** NA - historique inférieur à 5 ans

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31/12/2022

## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2022 & 2023

Acomptes sur dividende par part (net versé)



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

## ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 164 677 parts en fin de trimestre.

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						
T4 2023						

**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 €**

**223,95 €**

Valeur de réalisation  
2022

**253,98 €**

Valeur de reconstitution  
2022

**169,83 €**

Valeur IFI 2022 préconisée  
résidents français

Valeur IFI 2022 préconisée  
non-résidents français  
non applicable

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 30/06/2023

Votre patrimoine en un coup d'œil

 <b>42,3 M€</b> Valeur du patrimoine	 <b>5</b> immeubles	 <b>16 610 m<sup>2</sup></b> gérés	 <b>11</b> baux	 <b>4,7 ans</b> durée résiduelle moyenne ferme des baux	 <b>3,1 M€</b> loyers annualisés au 30/06/2023
---	--	---	--	---	--

## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2022 et des prix d'acquisition des nouveaux actifs)



## Répartition sectorielle

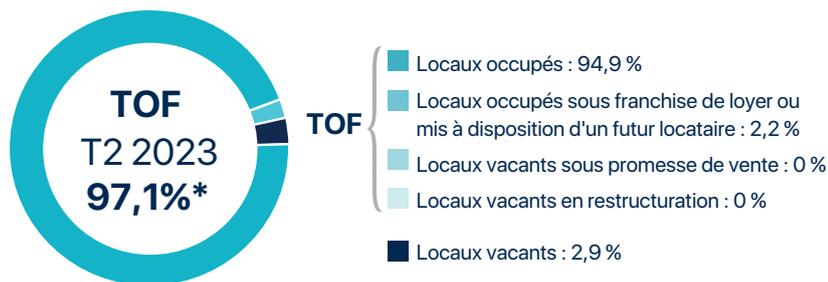
Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2022 et des prix d'acquisition des nouveaux actifs)

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

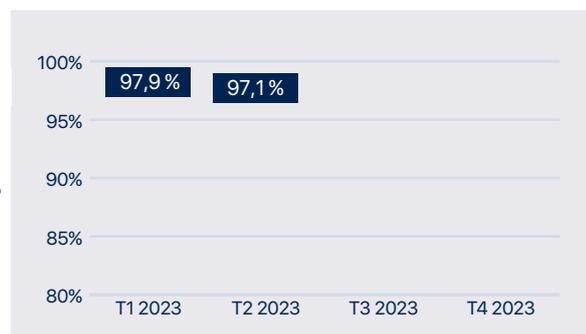
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
10,0 M€	42,3 M€	0 €	42,3 M€	23,64%

## 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.

## Activité locative du 2<sup>e</sup> trimestre

L'activité du trimestre s'est focalisée sur la commercialisation des locaux vacants. La baisse du TOF correspond au départ de Quantel à la fin du premier trimestre sur l'actif de Raclawicka.

## Acquisitions et arbitrages du trimestre

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

## Focus sur le marché de bureaux de Varsovie



### Principales caractéristiques du marché :

- La partie Est du centre-ville (zone 1) et le quartier central des affaires (CBD) concentrent l'offre prime de bureaux (loyers compris entre 19 et 26 €/m<sup>2</sup>). Ce quartier représente 44 % de l'offre en bureaux de la ville, pourcentage qui devrait tendre vers 50 % avec l'offre à venir qui se concentre principalement sur les zones centrales. Cette localisation est la plus attractive pour les entreprises concentrant 55 % du volume de prise à bail.
- Mokotow, et particulièrement Sluzewiec (zone 2), est une alternative intéressante pour les entreprises : les loyers sont restés stables et bas (entre 13 et 15 €/m<sup>2</sup>) et les surfaces souvent plus importantes. De plus en plus d'actifs mixtes y sont construits, dont Sluzewiec qui est notamment la plus grande zone de bureaux non centrale concentrant 17% de l'offre de la ville.
- La zone Corridor de Jerozolimskie (zone Ouest) se place à la troisième position des localisations les plus demandées par les entreprises du fait également de ses loyers abordables (entre 12 et 14 €/m<sup>2</sup>).

Sources : Savills, Knight Frank.

**Nombre d'habitants :** 1,8 million

**Taux de chômage (mars 2023):** 1,7%

**Surface de bureaux existants :** 6,25 millions m<sup>2</sup>

**Surface de bureaux en construction :** 249 300 m<sup>2</sup>

**Taux de vacance :** 11,4% (-50 bps sur un an)

Depuis son lancement en septembre 2020, votre SCPI Interpierre Europe Centrale a investi dans trois actifs à Varsovie. Deux de ces actifs sont situés dans la zone Mokotow et le dernier à l'est de la ville, idéalement placée à proximité d'axes routiers pour une activité de logistique comme nous pouvons avoir sur l'actif de MAN.



Actif "MAN" acquis en mai 2021.



Actif "Raclawicka" acquis en novembre 2021.



Actif "Bolero 2" acquis en février 2023.

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Interpierre Europe Centrale s'est tenue, sur seconde convocation, le 6 juillet 2023 au siège de la société situé 153 boulevard Haussmann (Paris 8<sup>e</sup>).

L'ensemble des résolutions présentées (1 à 13), dont le texte intégral figure aux pages 62 à 66 du rapport annuel 2022, a été adopté, aucun quorum n'étant requis sur seconde convocation.

Par ailleurs, huit (8) membres du Conseil de surveillance ont été élus à savoir :

- Monsieur Xavier BONNEFOY (nouveau candidat) ;
- Monsieur Cyril BROUDE (nouveau candidat) ;
- Monsieur Stéphane GLAVINAZ (nouveau candidat) ;
- Monsieur Cyril SOIGNEUX (nouveau candidat) ;
- La société MARION PARTICIPATION représentée par Madame Marion WIDMER (membre réélu) ;
- La société OPPORTUNITIS CAPITAL représentée par Monsieur Nicolas SOST (membre réélu) ;
- La société PARIS REALTY FUND (PAREF) représentée par Monsieur Antoine de OLIVEIRA E CASTRO (membre réélu) ;
- La société WATERFORD représentée par Monsieur Christophe BASTIDE (membre réélu).

## 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.

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.

**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 1<sup>er</sup> 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.

## 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 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.

## 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

