

# Bulletin trimestriel d'information T1 2024

N° 14 - Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2024  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Bureaux

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Nous avons démarré 2024 sur les excellents résultats de votre SCPI Interpierre Europe Centrale : un taux de distribution de 5,80 % et un prix de part confirmé en raison de la résilience des actifs en portefeuille. Nous poursuivons cette dynamique afin d'atteindre les objectifs de performance établis pour votre SCPI. Le premier trimestre 2024 suggère des indicateurs optimistes aussi bien en termes économiques et géopolitiques qu'en matière d'investissement immobilier.

En 2023, l'économie de la zone euro a stagné en raison d'un contexte inflationniste et de conditions de financement restrictives. Toutefois, au regard de la hausse du revenu réel disponible ainsi que de la baisse du taux d'inflation et de la progression soutenue des salaires dès le troisième trimestre 2023, la croissance économique devrait graduellement s'accélérer cette année. En matière de commerce extérieur, malgré un ralentissement des importations en provenance du Moyen-Orient, les exportations devraient évoluer de manière suffisante pour équilibrer ces contraintes d'approvisionnement extérieur. Cette reprise serait également soutenue par l'amélioration de facteurs financiers. En effet, la Banque Centrale Européenne annonce une baisse des taux directeurs emportant des perspectives d'assouplissement monétaire favorable à une reprise économique dans la zone euro. Enfin, la Banque Centrale Européenne estime une croissance annuelle moyenne du PIB de la zone euro à 0,6 %<sup>1</sup>, se renforçant progressivement en 2025 et 2026. En parallèle, le niveau d'inflation annuel en zone euro a fortement baissé en mars 2024 et s'établit à 2,4 %<sup>1</sup> contre 6,9 %<sup>1</sup> en mars 2023. Ce repli s'explique principalement par la baisse des prix de l'énergie.

En Pologne, marché cible pour votre SCPI, la Commission européenne prévoit une reprise de la croissance économique à 2,7 %<sup>2</sup> en 2024 grâce à l'augmentation de la consommation des ménages d'une part, ainsi qu'à l'évolution positive de l'investissement et la robustesse des exportations.

D'un point de vue purement immobilier, l'année 2023 a été particulièrement ralentie. Au premier trimestre 2024, les études préliminaires tendent à montrer que le volume d'investissement tertiaire européen s'élèverait à environ 34 milliards d'euros<sup>3</sup> soit une baisse de 12 %<sup>3</sup> par rapport au même trimestre de l'année précédente. Ce premier trimestre 2024 fait donc place à une relative stabilité et cet indicateur suggère un certain degré d'optimisme dans le panorama des investissements européens. En matière de taux de capitalisation, la majorité des pays en Europe prévoient une stabilité des

rendements pour toutes les typologies d'actifs. En fin d'année 2023, nous avons assisté à une hausse des taux de capitalisation y compris pour les actifs les mieux localisés et bénéficiant des meilleures prestations techniques (bureaux : 4,9 % ; locaux industriels : 5,0 % ; centres commerciaux et commerces : entre 6,1 % et 5,9 %<sup>3</sup>).

En Pologne, au premier trimestre 2024, le volume d'investissement total sur le marché de l'immobilier commercial s'est élevé à 364 millions d'euros<sup>4</sup> avec 24 transactions, soit une baisse de -49 % par rapport au premier trimestre 2023 et de -5 % par rapport au quatrième trimestre 2023. Les investisseurs ont porté un intérêt plus important aux actifs industriels et logistiques, ainsi qu'aux bureaux, représentant respectivement 38 % et 29 % du volume total des investissements.

La reprise progressive de l'économie européenne, l'amélioration de certains facteurs et l'attrait de la part des investisseurs pour le marché immobilier européen animent notre souhait de diversifier le patrimoine de la SCPI Interpierre Europe Centrale aussi bien au niveau de la localisation que de la typologie d'actifs.

En ce début d'année 2024, les actifs au sein de votre SCPI se montrent résilients et le portefeuille affiche des signaux positifs en dépit des perturbations de l'environnement économique et géopolitique européen et mondial. La performance de votre SCPI s'améliore avec un Taux d'Occupation Financier (TOF) en hausse à 98,1 %, expliquée par la sécurisation de deux baux sur l'actif de Raclawicka. En effet, l'ensemble des actifs du portefeuille est totalement loué à l'exception de cet immeuble pour lequel deux nouveaux baux ont pris effet au début de l'année 2024 pour une surface de 264 m<sup>2</sup>. Le travail de relocation des lots vacants restants continue sur le 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 2,79 euros par part en jouissance.

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>Commission Européenne, <sup>3</sup>Savills, <sup>4</sup>CBRE.

**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 31/03/2024



## 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%



## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2023 & 2024

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 173 707 parts en fin de trimestre, dont aucune part en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2024	170 720	3 198	211	0	173 707	876
T2 2024						
T3 2024						
T4 2024						

**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*

**Valeur de retrait ..... 225 €**

**216,85 €**

Valeur de réalisation  
au 31/12/2023\*

**250,34 €**

Valeur de reconstitution  
au 31/12/2023\*

**211,64 €**

Valeur IFI 2023 préconisée  
résidents français

Valeur IFI 2023 préconisée  
non-résidents français  
non applicable

\*Les valeurs 2023 de réalisation et de reconstitution sont affichées à titre indicatif, sous réserve d'approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 31/03/2024

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>3,9 ans</b> durée résiduelle moyenne ferme des baux	 <b>730 K€</b> loyers encaissés au 1 <sup>er</sup> trimestre
---	--	---	--	---	--

## Répartition géographique

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



## Répartition sectorielle

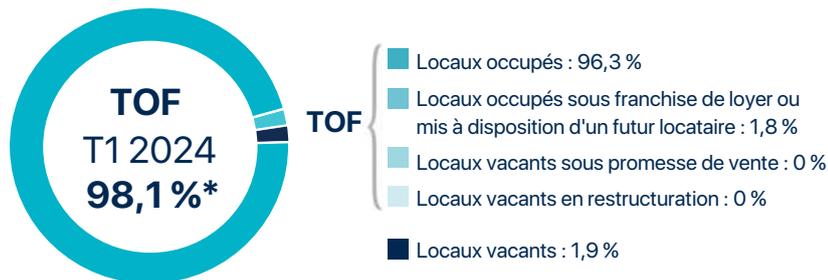
Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2023)

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

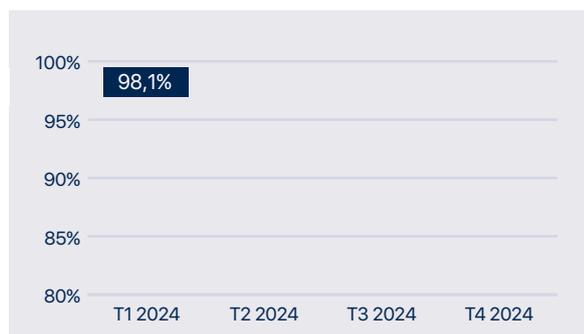
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
3,5 M€	41,2 M€	0 €	41,2 M€	8,5%

## Taux d'occupation financier (TOF)



## Évolution du TOF 2024



\*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 1<sup>er</sup> trimestre

Au premier trimestre 2024, deux nouveaux baux ont pris effet pour des surfaces respectives de 197 m<sup>2</sup> et de 67 m<sup>2</sup> dans l'actif Raclawicka. De plus sur le trimestre, la commercialisation des locaux vacants sur Raclawicka s'est poursuivie.

## Acquisition et arbitrage du trimestre

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

## Focus gestion locative

Au cours du premier trimestre 2024, nous avons sécurisé deux baux sur l'actif Raclawicka.

Cet immeuble, principalement à destination de bureaux, est situé dans le quartier de Mokotow à Varsovie, au pied des transports en commun. Acquis en 2021 par votre SCPI Interpierre Europe Centrale, Raclawicka est loué à des multinationales comme Rossmann (chaîne allemande de drogueries) ou encore Technicolor (entreprise mondiale spécialisée dans les technologies de l'image et du son).

En fin d'année 2023, l'actif totalisait une surface vacante de 441 m<sup>2</sup>. En ce début d'année 2024, avec l'aide des équipes d'Asset Management, de Property Management et de Leasing de BNP Paribas Real Estate Pologne, nous avons sécurisé deux baux pour un total de 264 m<sup>2</sup> permettant ainsi de diminuer la surface vacante totale et d'améliorer le TOF de la SCPI.

### Premier bail :

- Locataire : Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH (agence de coopération internationale allemande pour le développement)
- Durée du bail : 20 mois
- Surface : 196,6 m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> étage)

### Deuxième bail :

- Locataire : Team Services (entreprise de conseil en informatique)
- Durée du bail : 3 ans
- Surface : 67,1 m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> étage)



**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.

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.

# VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Interpierre Europe Centrale se tiendra le **vendredi 14 juin 2024 à seize heures, au Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe - 14 rue Beaujon, 75008 Paris.**

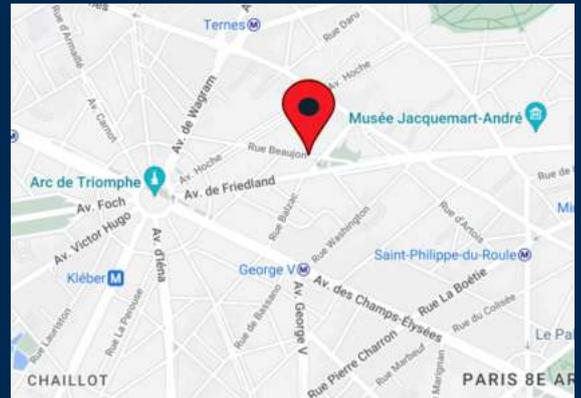
À cette occasion, vous serez invités à voter sur certaines évolutions statutaires qui seront intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion. Le détail des résolutions extraordinaires relatives auxdites évolutions est présenté dans le rapport annuel de votre SCPI qui vous sera transmis en amont de l'Assemblée Générale (Partie "Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire").

Enfin, 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.

## Participez à la vie de votre SCPI et votez lors de l'Assemblée Générale du 14 juin 2024

En tant qu'associé de la SCPI Interpierre Europe Centrale, vous êtes invité à assister à l'Assemblée Générale Annuelle de la société qui aura lieu le vendredi 14 juin prochain à 16h00. Vous pourrez ainsi rencontrer les gérants de votre SCPI mais également **exprimer votre voix vis-à-vis des résolutions qui seront soumises à votre approbation.** Pour rappel, vous disposez d'un nombre de voix proportionnel à votre part dans le capital social de la société.

Si vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée Générale, vous pourrez, au choix, voter par correspondance via le formulaire de vote joint à la convocation ou voter par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont à notre service Associés.



**Lieu :** Sofitel Arc de Triomphe, 14 rue Beaujon, 75008 Paris.

**Métro / RER :** George V (ligne 1), Ternes (ligne 2), Saint-Philippe-du-Roule (ligne 9), Charles de Gaulle - Etoile (RER A, lignes 1, 2, 6).

**Parking public :** Etoile Friedland (31 avenue de Friedland).

## 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.

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

## 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

