



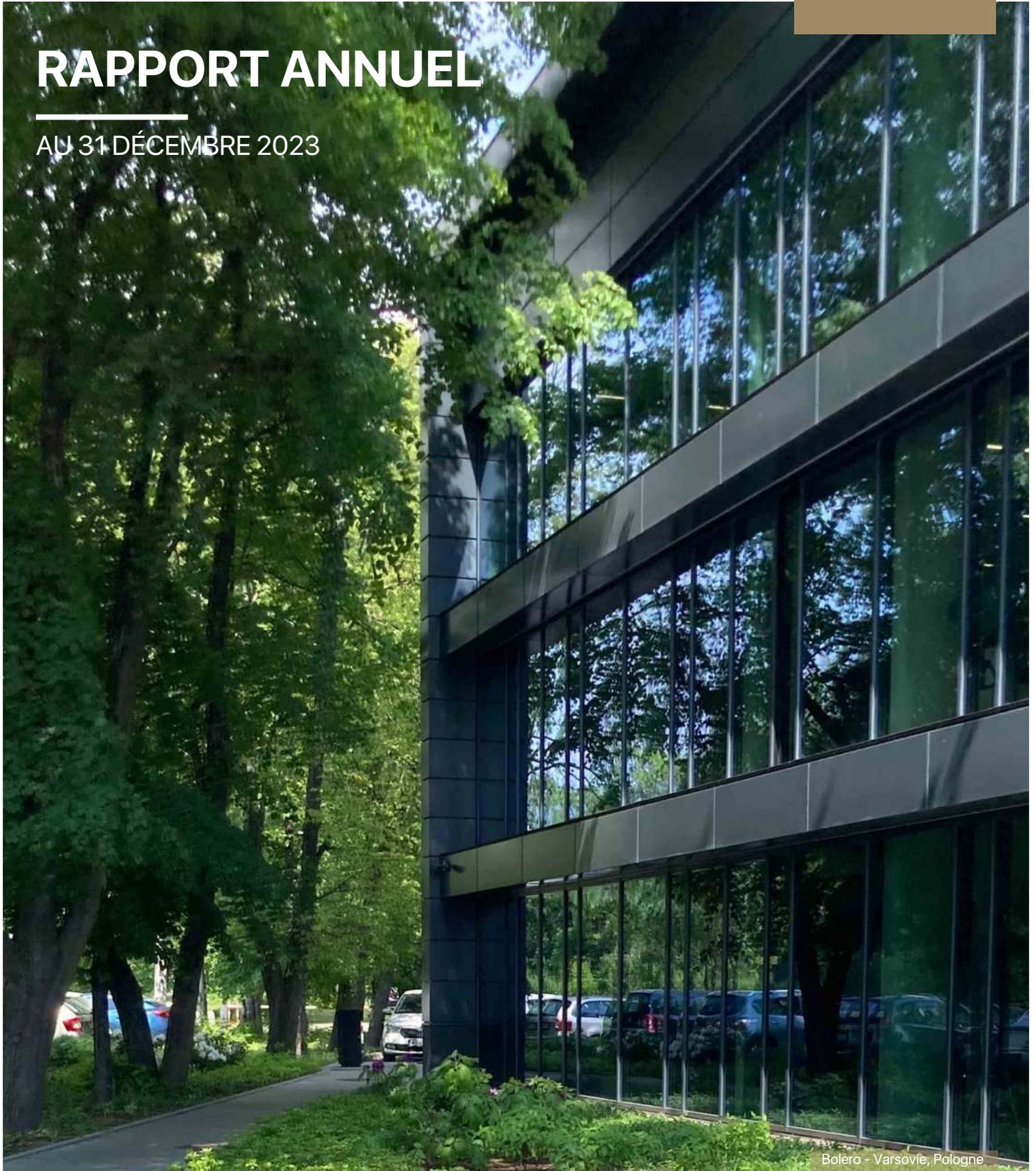
INTERPIERRE
EUROPE CENTRALE



2023

RAPPORT ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE 2023



Bolero - Varsovie, Pologne



PAREF
G E S T I O N

Organes de Gestion et de Contrôle Exercice 2023	4
Éditorial	5
Chiffres clés au 31 décembre 2023	6
1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	9
Rapport de conjoncture	10
Rapport immobilier	12
Rapport ISR	14
Rapport administratif et financier	18
Vie sociale	21
2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023	23
État du patrimoine	24
Variation des capitaux propres	25
Hors bilan	25
Compte de résultat	26
3 ANNEXE AUX COMPTES	27
Règles et méthodes comptables	28
Évènements majeurs de l'exercice	28
Évènement post clôture	28
État du patrimoine	28
Variation des capitaux propres	31
Compte de résultat	32
4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	33
Évolution par part des résultats financiers	34
Emploi des fonds	34
Évolution du capital	34
Évolution du Prix de part et distribution	35
Évolution des conditions de cession ou de retrait	35
Inventaire détaillé des placements immobiliers	35
Répartitions sectorielles et géographiques	35
Tableaux transparisés en quote-part de détention	36
5 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	37
6 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	39
7 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	41
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2023	42
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	44
8 TEXTES DES RÉOLUTIONS	45
Résolutions à titre ordinaire	46
Résolutions à titre extraordinaire	47
9 ANNEXE SFDR	55





ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2023

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

PARIS REALTY FUND (« PAREF ») représentée par Antoine de OLIVEIRA E CASTRO

MEMBRES

Xavier BONNEFOY

Cyril BROYDE

Stéphane GLAVINAZ

Cyril SOIGNEUX

La société MARION PARTICIPATION, représentée par Marion WIDMER

La société OPPORTUNIS CAPITAL, représentée par Nicolas SOST

La société WATERFORD, représentée par Christophe BASTIDE

Échéance du mandat du Conseil de surveillance : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, représentée par Mathilde HAUSWIRTH

Suppléant : Patrice MOROT

Fin de mandat : Assemblée Générale statuant les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Expert : CUSHMAN & WAKEFIELD

Fin de mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION



SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 € ■
Société de Gestion de Portefeuille ■ 380 373 753 RCS Paris
Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008 ■
Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Président du Conseil d'Administration : Antoine de OLIVEIRA E CASTRO

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS

Interpierre Europe Centrale poursuit sa croissance en 2023 en offrant un taux de distribution de 5,80 % à ses associés, en hausse par rapport à 2022 (5,37 %). Ce rendement a notamment permis à la SCPI de remporter le 1^{er} prix de la performance lors de la cérémonie des Pyramides de la Gestion de Patrimoine 2024 dans la catégorie « SCPI de Bureaux à capital variable ». Cette évolution positive de la performance confirme tout le sens de notre stratégie, à la fois via un déploiement optimal du capital sur des actifs qualitatifs mais également via un travail permanent dans la gestion des actifs en portefeuille.

En lien avec un marché immobilier qui se concentre désormais sur des actifs offrant des fondamentaux immobiliers solides, différents indicateurs témoignent de la résilience des actifs détenus par Interpierre Europe Centrale. Les acquisitions se sont jusqu'alors concentrées en Pologne où le contexte géopolitique et économique reste perturbé en raison de la proximité géographique avec l'Ukraine, l'arrivée au gouvernement d'un nouveau parti, la hausse de l'inflation et des taux d'intérêts élevés limitant les investissements sur le territoire. Néanmoins, la reprise de l'économie polonaise sur le deuxième semestre est soutenue par la remontée des dépenses de consommation grâce à l'augmentation des salaires qui compense, en partie, le niveau d'inflation, toujours élevé mais en diminution progressive.

Aussi, la valeur du patrimoine découlant de la campagne d'expertise menée au dernier trimestre 2023 permet de constater une stabilité de la valeur du portefeuille avec un recul limité de -2,62 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2022. La valeur de reconstitution, soumise à approbation de l'assemblée générale, s'établit ainsi à 250,34 €. Interpierre Europe Centrale s'est ainsi démarquée en confirmant le maintien du prix de sa part en 2023, contrasté pour les SCPI européennes.

Forte de ces résultats satisfaisants, notre stratégie d'acquisition reste inchangée, s'orientant toujours vers des actifs qualitatifs avec des locataires stables et bénéficiant d'une activité de portée internationale. Grâce à sa capitalisation de 42,7 millions d'euros, votre SCPI est dans une posture opportune où chaque acquisition sera désormais particulièrement relative sur le portefeuille, permettant de soutenir le taux de distribution des années à venir.

Concernant le patrimoine existant de la SCPI, le taux d'occupation financier est excellent et s'établit à 97,3 % sur l'année 2023. Nous poursuivons néanmoins nos actions sur les rares lots vacants, ce qui a permis d'aboutir à l'acceptation d'offres pour une surface totale de 264 m² sur les 441 m² en fin d'année 2023 permettant de générer de nouveaux loyers pour le fonds dès le premier trimestre 2024.

En outre, 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.

Enfin, d'un point de vue financier, afin de diminuer l'exposition du fonds à l'augmentation des taux, l'endettement a été réduit via le remboursement de 6 M€ sur la ligne de crédit existante de 10 M€.

Pour les années à venir, l'évolution de votre SCPI se poursuivra selon ses objectifs de développement et de diversification progressive, tant en termes de localisation que de typologie d'actifs. Nous resterons vigilants à la gestion des risques émanant du conflit en Ukraine.



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2023

CHIFFRES CLÉS

Capitalisation	42,7 M€
Nombre d'associés	853
Nombre de parts en circulation	170 720
Prix de souscription (dont 10% de commission de souscription)	250 €
Prix de retrait	225 €

Valeur de réalisation

Montant total	37 021 280 €
Montant par part	216,85 €

Valeur de reconstitution

Montant total	42 738 145 €
Montant par part	250,34 €

Performances

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Taux de distribution*	5,80%
-----------------------------	--------------



* Taux de Distribution : 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 pour les SCPI à capital variable.

Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Taux de rentabilité interne (TRI)**

5 ans NA - historique inférieur à 5 ans

**Le TRI 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.

Distribution

Acomptes de distribution par part (net versé)



PATRIMOINE

Nombre d'immeubles	5
Nombre de baux*	11
Surface totale non pondérée	17 051 m²
Durée moyenne résiduelle des baux (WALB)	4,4 ans

*Unité locative louée

Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits

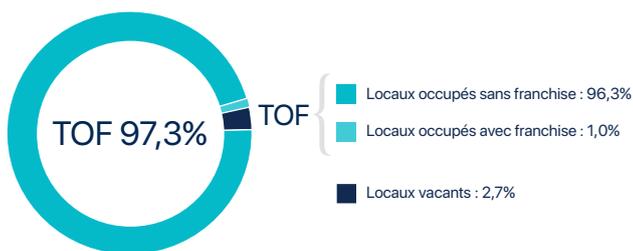


Répartition sectorielle

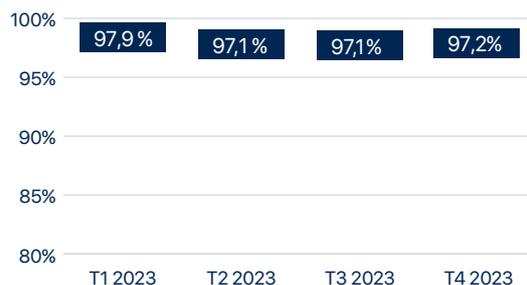
Exprimée en % de la valorisation hors droits

Bureaux	89,6 %
Locaux d'activité	10,4 %

Taux d'Occupation Financier Annuel* 2023 (TOF)



Évolution du Taux d'Occupation Financier Trimestriel** au cours de l'année 2023



* Taux d'Occupation Financier Annuel (TOF Annuel) : 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. Le TOF ANNUEL est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

**Taux d'Occupation Financier Trimestriel (TOF Trimestriel) : 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. Le TOF TRIMESTRIEL est mesuré le dernier jour du trimestre civil considéré (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre), pour les trois mois constituant le trimestre civil échu. Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil échu.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée à d'autres actifs. Le rachat des parts par la SCPI à la valeur déterminée par PAREF Gestion dépend de l'existence de demandes de souscriptions au prix correspondant. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans cet instrument est décrit dans le DICI et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tout investisseur doit apprécier son intérêt à investir au regard de sa situation personnelle et est invité à prendre l'attache d'un conseil afin d'évaluer, si nécessaire, les conséquences fiscales d'un tel investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait proposé dans le cadre d'un emprunt, l'attention des investisseurs doit être attirée sur les risques spécifiques associés. Cet instrument financier n'est pas destiné et ne peut être souscrit par des US Persons au sens de la réglementation. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Rapport de conjoncture	10
Rapport immobilier	12
Rapport ISR	14
Rapport administratif et financier	18
Vie sociale	21

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire, conformément aux articles 25 et 26 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier, le rapport ISR puis le rapport administratif et financier de votre SCPI sur l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance des comptes annuels, du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation.

RAPPORT DE CONJONCTURE

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Fortement impactée par l'inflation et la hausse des taux, la zone euro enregistre une croissance de 0,5 % en 2023 et évite la récession.

En Pologne, pays où se trouve la totalité du patrimoine de votre SCPI, l'Office Central de statistique de Pologne (GUS) estime une progression de 0,2 % du Produit Intérieur Brut (PIB) en 2023 soit un net ralentissement par rapport à l'année 2022 avec une croissance de 5,3 %. Selon l'Institut Économique Polonais (PIE), au cours du premier semestre de l'année 2023, l'inflation a augmenté plus rapidement que les salaires, contribuant à l'érosion de la situation économique des ménages. Néanmoins, au cours de l'été, les salaires ont recommencé à augmenter plus vite que l'inflation et la consommation en Pologne a été relancée au quatrième trimestre.

Après une croissance timide en 2023, la Commission Européenne prévoit une hausse plus rapide en 2024. Compte tenu du contexte mondial encore incertain, la dynamique du PIB devrait être principalement stimulée par la reprise rapide du pouvoir d'achat.

Dans le même sens, les augmentations de salaires dans le secteur public soutiendront, d'une part, les dépenses des ménages et, d'autre part, la consommation publique grâce à la valeur accrue des services offerts par l'État.

Cette relance est également encouragée par une inflation moins forte, qui s'élève à 6,2 % en glissement annuel, alors que les prix avaient augmenté en moyenne de 14,4 % l'année dernière. Cette désinflation dans la catégorie des biens et des services, est à l'origine de la décélération du rythme de croissance globale des prix. Dans un même temps, en 2022, la hausse des taux d'intérêts directeurs par la Banque centrale polonaise avait permis une baisse de l'inflation. Cette année, malgré une augmentation des prix encore trop élevée, la Banque Centrale Polonaise a décidé de réduire son taux directeur passant à 5,75 % en cette fin d'année (soit une baisse de 1 % par rapport à l'année dernière).

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

La hausse des coûts de financement conjuguée à l'amélioration des rendements offerts par d'autres produits financiers a poussé les investisseurs à adopter une attitude attentiste envers le secteur immobilier, accentuant la baisse des volumes investis en Europe. En effet, le volume d'investissement total sur le marché européen a atteint 133,2 milliards d'euros en 2023 soit une baisse de 51 % par rapport à 2022. Depuis 2008, une telle baisse de l'activité n'avait pas été constatée. Le secteur des bureaux est particulièrement touché, avec des volumes en recul de 59 %. Cette tendance n'épargne aucun pays européen : l'Allemagne a vu l'investissement en bureaux chuter de -73 %, le Royaume-Uni de -4,5 % ou encore la France de 56 %.

La Pologne a également vu son volume d'investissement se dégrader et s'établir à 2,1 millions d'euros en 2023, soit un repli de 65 % par rapport à l'année dernière et avec 18 % du volume total réalisé au quatrième trimestre. Ce résultat ne représente que 35 % du total des investissements de 2022. Le secteur des entrepôts et de l'industrie a été le plus performant avec une part de 46 % du volume d'investissement total de la Pologne, suivi par les actifs commerciaux qui ont représenté près de 21 %. En raison d'un décalage entre les attentes des acheteurs et des vendeurs, l'activité transactionnelle dans le secteur des bureaux a été plus modérée que les années précédentes.

L'année 2023 a donc été marquée par une baisse sensible de la liquidité du marché de l'investissement dans l'immobilier commercial en Pologne. Cette situation résulte du resserrement des politiques monétaires et de la forte décompression des rendements dans toute l'Europe. En conséquence, certains fonds d'investissement ont gelé les allocations à l'immobilier commercial et les gestionnaires ont décidé de rééquilibrer les portefeuilles pour y inclure des actifs alternatifs.

En termes de rendement, pour toute l'Europe, l'année 2023 sera considérée comme une année d'augmentation des taux de capitalisation pour toutes les typologies d'actifs les mieux localisés et bénéficiant des meilleures prestations. En Pologne, le taux de capitalisation a augmenté de 1 % toutes typologies confondues.

FOCUS SUR LE MARCHÉ DES BUREAUX

En 2023, le marché du bureau européen affiche une baisse de 59 % par rapport à 2022 avec 39 milliards d'euros investis. Le taux de capitalisation des bureaux les plus qualitatifs situés dans les zones les plus attractives est en augmentation et s'établit à 4,60 %.

En Pologne en 2023, le montant total de transactions enregistrées est d'environ 430 millions d'euros, soit un repli de 80 % par rapport à l'année précédente. Néanmoins, sur le volume total des transactions, toutes typologies confondues, les bureaux se placent au même niveau que les retail park avec 21 % du volume total investi, après les locaux industriels (représentant 46 % du volume total d'investissement).

Concernant les taux de capitalisation des bureaux bénéficiant d'une localisation attractive et de prestations de qualité, le rendement a augmenté de 125 point de base passant de 4,75 % à 6,00 %.

PERSPECTIVES 2024

Le début d'année 2024 permet d'envisager une reprise avec des opportunités d'investissement intéressantes sur certains marchés européens et certaines classes d'actifs. Nous soumettons au vote de l'assemblée générale l'élargissement du périmètre d'investissement de votre SCPI afin de profiter de ce moment de marché, et réaliser des opérations très relatives sur le rendement, tout en gardant notre ADN de SCPI européenne.

Sources : BNP PARIBAS Real Estate Pologne 2023 - CBRE-OCDE- Office National des Statistiques en Pologne (GUS)- Banque Centrale Européenne et Banque Centrale Polonaise.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Atteignant une capitalisation de 42,7 M€ d'euros à fin décembre, l'année 2023 a permis à la SCPI de poursuivre la croissance de son portefeuille en parallèle de la gestion des actifs déjà détenus.

En début d'année 2023, la SCPI a acquis un immeuble principalement dédié aux bureaux avec un espace de laboratoire, pour un total de plus de 3 700 m². L'actif se situe à Varsovie et est entièrement loué à UL International, un grand groupe de contrôle de qualité et sécurité produits garantissant leur circulation à l'international.

À la fin de l'année, le patrimoine immobilier d'Interpierre Europe Centrale s'établit donc à 41,2 millions d'euros, marquant une légère baisse de sa valorisation de - 2,62 % par rapport à la valorisation de l'an dernier en raison du contexte économique actuel. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) de la SCPI en fin d'année s'établit quant à lui à 97,2 %, les 2,8 % restants sont constitués de lots vacants dans l'actif Raclawicka.

La SCPI, labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable) en janvier 2023, a pu réaliser des actions en lien avec la stratégie ESG afin d'améliorer les performances énergétiques et carbone des bâtis et assurer le bien-être des locataires. Au cours de l'année, un nouveau plan d'actions a été mis en place permettant de maintenir la labellisation ISR de la SCPI.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Un actif a été acquis à Varsovie en 2023 comme présenté ci-dessus.

Aucun arbitrage n'a été effectué au cours de l'année 2023.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF, avec une actualisation de la valeur vénale annuelle entre deux expertises quinquennales. L'expert immobilier, Cushman & Wakefield, a procédé en fin d'exercice à l'expertise du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble. Au total, l'expertise en périmètre courant du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 41,23 M€, soit une baisse par rapport à 2022 (-2,62 %) à périmètre constant.

Il est précisé que cet expert immobilier ne se considère pas comme « Expert externe en évaluation » au sens de la Directive AIFM conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier au regard des obligations réglementaires et des responsabilités qui se rattachent à sa fonction, comme l'ensemble des experts de la place. En conséquence, la société de gestion a mis en place un process interne (Comité d'évaluation) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille.

EMPRUNTS

La SCPI dispose d'une ligne de crédit de 10 M€ avec HSBC Continental Europe. Conclue en décembre 2021 pour une durée de 1 an, cette ligne de crédit a été tirée en avril 2022 et a été renouvelée en décembre 2022. En novembre 2023 et au début du mois de décembre 2023, 6 M€ ont pu être remboursés (respectivement 5 M€ puis 1 M€). Au cours du mois de décembre 2023, une ligne de crédit de 4 M€ a été renégociée, pour 1 an. Le taux d'endettement (Endettement financier / Valeur des actifs immobiliers) est de 9,7 % au 31 décembre 2023 (contre 29,5 % en 2022).

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique d'investissement, PAREF Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts (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) avec ou sans sûretés réelles et procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers.

L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2023 s'élève à 16,5 M€. Avec une ligne de crédit tirée de 4 M€ à fin 2023, la SCPI a donc utilisé 24 % de sa capacité d'endettement maximum (71 % en 2022).

L'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) préconise aux SCPI de présenter le ratio "dettes et autres engagements". Le ratio se calcule de la manière suivante : (Dettes+Engagements immobiliers)/(Actif net + Dettes + Engagements immobiliers). Avec cette méthode de calcul, l'endettement de la SCPI ressort à 9,8 % en 2023 (contre 23,3 % en 2022).



SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2023, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 97,2 % (contre 98,3 % l'an dernier) et le TOF annuel en 2023 s'établit à 97,3 % selon la méthodologie de l'ASPIM.

Au 31 décembre 2023, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces est de 97,4 %. Pour le calcul du TOP, la société de gestion attire votre attention sur le fait que les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2023, quatre lots représentant une surface totale d'environ 441 m² de bureaux sont vacants. Le bail d'un locataire étant arrivé à son terme en février 2023, deux lots vacants se sont ainsi ajoutés par rapport à la fin de l'année dernière. L'ensemble des lots sont situés dans l'immeuble de Raclawicka et sont en cours de commercialisation.

BAUX SIGNÉS

Aucun bail n'a été signé au cours de l'année 2023. Mais des offres pour une surface totale de 264 m² de bureaux ont été envoyées courant de l'année 2023, acceptées en fin d'année et les baux ont été signés en janvier 2024.

PERSPECTIVES 2024

Sur l'année 2024, la construction du portefeuille d'Interpierre Europe Centrale se poursuivra et s'étendra, sous réserve du vote des associés lors de l'assemblée générale, au marché européen. Cette démarche vise à diversifier le portefeuille de la SCPI en termes de localisation et de typologie d'actifs, et de profiter de ce moment de marché et des rendements très attractifs permettant de soutenir la performance de votre SCPI. Des potentiels investissements sont en cours d'analyse pour intégrer le patrimoine au cours de l'année.

LA RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE

CONTEXTE ET CHALLENGES

Le secteur de l'immobilier a un rôle important à jouer afin de soutenir la transition vers une économie à faible émission carbone. L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments est un enjeu clé et de nombreuses réglementations et lois viennent aujourd'hui imposer un cadre.

Pour répondre à cet enjeu, PAREF Gestion s'est engagée dans une démarche ISR (Investissement Socialement Responsable), inhérente à l'approche RSE (Responsabilité Sociale d'Entreprise) du groupe PAREF, afin d'augmenter l'impact environnemental et social de la gestion long terme sur l'ensemble de son patrimoine. Grâce à l'intégration des aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la sélection de ses investissements et leur gestion immobilière, PAREF Gestion vise à créer et à maximiser une valeur partagée avec ses parties prenantes, tout en minimisant les impacts environnementaux négatifs et en maximisant l'impact social positif.

- Nos priorités ESG sont l'amélioration de l'efficacité énergétique de nos actifs (portefeuille sous gestion et en pleine propriété), la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux activités, l'optimisation de la gestion des ressources et des matières premières afin de contribuer à l'économie circulaire et de soutenir la biodiversité.
- Nous déterminons les risques en matière de durabilité, en particulier au niveau des fonds, afin de gérer les risques liés au changement climatique et adapter ces actifs au changement climatique.
- Nous nous concentrons sur des améliorations, notamment sur la qualité de l'air, la qualité sonore et les espaces verts de manière à augmenter le confort de nos locataires.

En outre, PAREF Gestion a renforcé sa politique de gestion des risques en créant une politique d'intégration des risques dits de « durabilité » dédiée afin de mieux anticiper et prendre en compte les impacts de la crise climatique tant sur les immeubles que sur leurs occupants ainsi que sur ses collaborateurs. Cette politique est au centre de la réflexion de l'entreprise sur l'investissement durable et reste un des sous-jacents de l'ensemble de ses actions en la matière.

Conformément aux réglementations européennes, dont le 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, tous les produits financiers, y compris les SCPI, sont désormais classés en trois grandes catégories en fonction de leurs préférences en matière de durabilité.

- Article 6 : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9 ;
- Article 8 : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance ;
- Article 9 : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable.

Au 31 décembre 2023, les fonds gérés par PAREF Gestion sont classés comme suit :

	Article 6	Article 8	
Novapierre 1	x		
Novapierre Résidentiel	x		
Interpierre France		x	Label ISR
Interpierre Europe Centrale		x	Label ISR
Novapierre Allemagne		x	
Novapierre Allemagne 2		x	

Pour appuyer notre démarche, en 2023 nous avons formé également chacun de nos collaborateurs pour accroître leurs connaissances dans ce domaine et nous leur fixons des objectifs de performance en lien avec nos engagements ESG.

PAREF Gestion participe activement aux échanges avec ses parties prenantes pour promouvoir les bonnes pratiques en matière d'ISR. Enfin, nous sommes également signataires des Principes d'Investissement Responsable (PRI) et membre de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID).

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE D'INTERPIERRE EUROPE CENTRALE

Après une analyse approfondie par l'équipe de gestion du portefeuille de la SCPI et la prise en compte des attentes des locataires et investisseurs, PAREF Gestion a mis en place une démarche ISR pour Interpierre Europe Centrale. Elle a pour objectif de faire progresser la performance ESG (Environnemental, Social et de Gouvernance) des actifs du fonds en réduisant leur impact sur l'environnement, tout en améliorant le confort des occupants.

Cet engagement fort s'est traduit par l'obtention du label ISR par Interpierre Europe Centrale le 24 janvier 2023, et ce, pour une durée de trois ans, renouvelables sous conditions. L'audit de suivi 2023 a permis de confirmer le label ISR pour l'année 2024.

À ce titre, le fonds Interpierre Europe Centrale est classé comme un des fonds Article 8 de PAREF Gestion depuis le 31 décembre 2022.

APPROCHE

La mise en œuvre d'une stratégie ISR au sein d'Interpierre Europe Centrale vise à améliorer la performance extra-financière de la SCPI à travers la prise en compte de critères spécifiques dans l'analyse des opportunités d'investissements et dans les choix de gestion.

Dans ce cadre, la SCPI déploie une approche « best in progress » (c'est-à-dire en amélioration de la note ISR de chaque actif) et suit l'évolution de la performance ESG de la SCPI à travers la notation de chacun des actifs et de suivi de KPI développés.

Cette démarche d'analyse des actifs immobiliers est entreprise au regard des 12 enjeux suivants qui sont ensuite détaillés en sous-catégories avec 51 critères ISR :

- Énergie
- Carbone
- Gestion de l'eau
- Pollution
- Biodiversité
- Gestion des déchets
- Le confort et le bien-être des occupants
- Mobilité
- Services aux occupants

- Relation parties prenantes
- Certification
- Résilience du bâtiment

MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

L'outil d'analyse construit spécifiquement pour Interpierre Europe Centrale, la « grille d'analyse ESG », permet de donner à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100. Cette grille est un outil d'évaluation utilisé tout au long de la durée de détention de l'actif et sur l'ensemble du portefeuille. Elle pourra être revue périodiquement en fonction de l'évolution du portefeuille au travers des actions entreprises ainsi que pour refléter l'évolution des priorités ISR du fonds.

Des audits sont renouvelés annuellement pour mettre à jour la grille ESG des immeubles et faire progresser leur performance. Les équipes de gestion établissent des plans d'actions, afin de mieux connaître le potentiel des bâtiments et de proposer soit des travaux d'amélioration, soit des actions en concertation avec les exploitants et les locataires des immeubles.

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- L'évaluation ESG doit être à minima égale à la note ESG minimale de 35/100 à horizon 2025 ou augmenter de 20 points si la note de 35 n'est pas atteignable de façon raisonnable.
- Un plan d'amélioration et une note ESG cible pour faire progresser significativement la note ESG initiale, le cas échéant. Cette note cible doit être atteinte dans les trois ans du cycle de certification.

SÉLECTION ET GESTION DES ACTIFS

Au cours du processus d'acquisition d'un nouvel actif et plus particulièrement au moment des Due Diligences, la grille de notation ESG est alimentée par diverses sources d'information liées à la documentation fournie sur chaque actif ainsi que divers audits (techniques, environnementaux...). Les résultats de ces recherches et analyses aboutissent à une note ESG initiale et un plan d'actions visant à atteindre ou maintenir une note seuil, accompagné de projets de travaux éventuels qui sont ensuite inclus dans l'analyse financière de l'actif et dans les résultats de la due diligence permettant de valider définitivement ou non l'acquisition de l'actif.

La note ESG initiale n'est donc pas un critère d'exclusion en tant que tel mais implique que les coûts associés à la mise à niveau ou l'entretien de l'actif soient inclus dans l'analyse et que le gérant ait ainsi une conviction sur l'adéquation d'un nouvel actif au reste du portefeuille et aux objectifs de gestion.

À la gestion et à l'arbitrage, l'équipe de BNP Paribas Real Estate Poland, qui intervient localement pour la gestion du patrimoine de la SCPI, déploiera le plan d'actions et le suivi ESG de chaque actif dans une démarche de progression de leur note ESG sur trois ans avec le reporting régulier adapté. Cette mission sera bien sûr effectuée sous le contrôle de l'équipe de gestion de PAREF Gestion pour un contrôle de premier niveau.

Le Responsable Conformité et Contrôle Interne de PAREF Gestion veille à la bonne application des procédures applicables à travers des contrôles de second niveau.

PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 31 décembre 2023 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu'au 31 décembre 2025. Les actifs concernés sont donc au nombre de 5. La note initiale moyenne du portefeuille est de 26/100 et vise une progression de 28 points d'ici au 31 décembre 2025, au-delà de la note cible de 35. À cette date, un état des lieux de l'évolution des actifs de ce premier périmètre sera réalisé pour vérifier que le portefeuille a bien progressé d'au moins 20 points ou atteint la note de 35/100. En 2023, la note moyenne est passée à 40/100 et il reste 14 points à obtenir pour atteindre la note cible.

Synthèse du portefeuille :

Score ESG initial moyen 31/10/2022	26 /100	Progression moyenne attendue du score ESG du portefeuille (sur 3 ans) : 28 / 100
Score ESG moyen 31/10/2023	40 /100	
Score ESG cible moyen après 3 ans	54 /100	

Scores ESG de chaque actif dans la grille de notation ISR :

Ville/Pays	Actif	Adresse	Typologie	Note ESG au 31/12/2022 sur 100	Note ESG au 31/12/2023 sur 100
Cracovie/Pologne	Browar Lubicz	17 Lubicz	Bureau	37,5	46,7
Varsovie/Pologne	Making Waves	Adama Asnyka 9, 31-144	Bureau	25,2	41,7
Varsovie/ Pologne	Raclawicka Point	93 Raclawicka St.	Bureau	22,5	37,8
Varsovie / Pologne	Man- Malapole	Graniczna 3, 05-252 Małopole	Logistique	17,3	34,7
Varsovie / Pologne	Bolero	Równoległa 4, 02-232 Varsovie	Bureau	NA*	30,4

*Les actifs sont classés par date d'acquisition, de la plus ancienne à la plus récente.

ÉVALUATION ESG DU FONDS

Outre la grille décrite ci-dessus, PAREF Gestion appuie sa politique ISR sur huit indicateurs de performance qui permettent de résumer la performance du portefeuille et qui ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence :

Environnement	KPI Énergie	31/10/2022	31/10/2023
	Consommation énergétique moyenne (kWhEF/m ² /an) ¹	207	169
	Benchmark CRREM (kWhEF/m ² /an)	214	202
	Taux de couverture surfacique des consommations énergétiques	53 %	100 %
	Taux de couverture en valeur des consommations énergétiques	41 %	100 %
	KPI Carbone	31/10/2022	31/10/2023
	Émissions de GES moyennes scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an) ²	100,3	93
	Benchmark CRREM (kgCO ₂ eq/m ² /an)	128	117
	Taux de couverture surfacique des émissions de GES	53 %	100 %
	Taux de couverture en valeur des émissions de GES	41 %	100 %
	KPI Eau	31/10/2022	31/10/2023
	Consommation moyenne d'eau de ville (m ³ /m ² /an)	0,38	0,37
Taux de couverture surfacique des consommations en eau	5 %	100 %	
Taux de couverture en valeur des consommations en eau	7 %	100 %	
Social	KPI Mobilité	31/10/2022	31/10/2023
	Part des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun*	75 %	75 %
	KPI Qualité de l'air*	31/10/2022	31/10/2023
Part des actifs couverts par un dispositif de mesures et d'amélioration de la QAI*	0 %	75 %	
Gouvernance	KPI Clause Fournisseur	31/10/2022	31/10/2023
	Part des contrats des principaux prestataires de l'exploitation qui ont intégré des clauses environnementales*	0 %	0 %
	KPI Clause Vertes dans les Baux	31/10/2022	31/10/2023
	Part des baux pour lesquels les clauses vertes sont effectivement intégré*	25 %	25 %
	KPI Audit de résilience*	31/10/2022	31/10/2023
Part des actifs qui a eu l'audit de résilience*	0 %	75 %	

1 - Méthodologie du calcul : KPI de la consommation énergétique moyenne du fonds en kWhEF/m²/an.

Il s'agit de la consommation totale, tous usages confondus, en énergie finale, de l'exercice antérieur (période 1^{er} janvier – 31 décembre de l'année N-1). Ces données sont issues des factures énergétiques ou des relevés de comptage.

2 - Méthodologie du calcul : KPI des émissions de gaz à effet de serre induites par les consommations énergétiques se produisant sur les sites des actifs (Scope 1 & 2), en kgeqCO₂/m²/an. Ces données sont issues des données de consommations énergétiques et du mix énergétique.

*Taux de couverture : 100%

ENGAGEMENTS AVEC LES PARTIES PRENANTES

L'implication des parties prenantes se trouve au cœur la politique d'engagement de PAREF Gestion.

Consciente de son rôle économique et des impacts environnementaux et sociétaux de son activité, PAREF Gestion a mis en place différentes actions afin de sensibiliser et mobiliser les acteurs de l'écosystème qui interviennent à différents niveaux dans les fonds labellisés ISR. Ces parties prenantes, clés dans la gestion de ces fonds, sont nos propres collaborateurs, nos locataires, les prestataires intervenant notamment sur les travaux et la gestion technique des immeubles, ainsi que les investisseurs.

Fidèle à l'esprit du Label ISR, PAREF Gestion sait qu'une approche durable de la gestion immobilière pour compte de tiers ne peut être accomplie qu'avec le concours et l'engagement résolu des parties prenantes de son activité professionnelle. Chacune d'entre elles, quel que soit son lien de rattachement avec les immeubles, doit relayer et même approfondir les efforts auxquels PAREF Gestion consent pour détenir, mettre en location et améliorer les immeubles suivant une démarche ISR. Le tableau repris à la page 9 de la politique ISR du fonds expose les différentes voies utilisées par PAREF Gestion pour engager les quatre parties prenantes qu'elle a identifiées dans une démarche durable.

PAREF Gestion a une cartographie détaillée de ses 4 principales parties prenantes : Prestataires (property managers, asset managers immobiliers, prestataires de travaux, fournisseurs), Collaborateurs, Locataires et Investisseurs.

Prestataires

PAREF Gestion s'appuie sur les asset et property managers de BNP Paribas Real Estate Poland. Ces derniers ont été sensibilisés aux enjeux liés à la stratégie et au Label ISR, notamment en ce qui concerne l'obtention et le traitement des données. Cette équipe immobilière a déployé sur cette première année les plans d'actions ISR et planifié la mise en œuvre de celle-ci durant les 3 années du label. L'ensemble des plans d'actions ISR ont été transmis aux deux mandataires externes en charge de la gestion technique du patrimoine. Ils ont pour objectif de superviser la bonne réalisation des actions ISR.

Collaborateurs

Pour appuyer notre démarche RSE, nous formons nos collaborateurs pour accroître leurs connaissances dans ce domaine. Nous disposons également d'une offre de formation continue disponible en ligne et accessible à tous. Le cahier des charges ESG a été inclus dans les objectifs individuels des collaborateurs.

Au-delà des formations, les collaborateurs sont engagés dans des campagnes de mailings et des actions solidaires. Grâce à ces engagements, les collaborateurs, par leurs actions, aident les associations et les ONG sur différents sujets (notamment dans la protection de l'environnement, le ramassage des déchets, la diversité...) et contribuent également à certains objectifs de développement durable (ODD) tels que la lutte contre le changement climatique, l'accès à une éducation de qualité, l'accès à l'eau propre et à l'assainissement.

En 2023 nous avons formé chacun de nos collaborateurs qui sont intervenus sur les fonds labellisés ISR.

Locataires

Durant ce premier exercice, l'équipe immobilière a initié les campagnes de communication auprès de nos locataires. Cette campagne permet de présenter les différentes actions de réduire les consommations du bâtiment notamment l'électricité, l'eau et les déchets. Des actions pour réduire l'impact environnemental de l'actif sont présentées aux locataires.

Conformément aux dispositions du label ISR, chaque nouveau bail ou renouvellement de bail fera l'objet d'un bail vert. L'objectif de ce bail est de permettre une meilleure performance énergétique du bâtiment.

Investisseurs

Nous communiquons régulièrement avec nos associés sur notre activité ISR, l'évolution du patrimoine et des nouvelles initiatives dans le bulletin d'information trimestriel et le rapport annuel.

Nous intégrons le volet ESG dans la communication externe du fonds, dans les documents commerciaux ou des présentations.

Le code de transparence est accessible sur notre site internet, et revu chaque année. En parallèle, les reporting SFDR et Taxonomie Européenne (les normes techniques de réglementation – RTS et Européen ESG Template – EET) sont mis à disposition pour suivre la performance ESG du fonds.

Le code de transparence, le rapport annuel, le bulletin d'information trimestriel ainsi que l'annexe RTS SFDR de la SCPI Interpierre Europe Centrale sont disponibles sur notre site internet.

RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

La SCPI Interpierre Europe Centrale a obtenu le visa n°20-10 de l'AMF le 2 juin 2020. Sa commercialisation a été ouverte au public à compter du 3 septembre 2020.

VARIATION DU CAPITAL

La SCPI à capital variable émet et rachète des parts à tout moment (art. L. 231-1 du Code de commerce). Les parts sont, dès réception des ordres, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription (article 422-218 du règlement général de l'AMF). Cette variation est, toutefois, encadrée par un capital plafond et un capital plancher. Si un associé se retire, la SCPI rachète ses parts et en émet de nouvelles à l'attention des nouveaux souscripteurs. Il ne peut être cependant procédé à l'émission de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 des demandes de retrait à un prix inférieur ou égal au prix de souscription. Le capital s'élève à 34 144 000 € (hors prime d'émission). Il est divisé en 170 720 parts au 31/12/2023. Le capital social maximum statutaire a été fixé à 100 000 000 € par l'Assemblée Générale des Associés du 6 juillet 2023, soit 500 000 parts de 200 € de nominal.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Au 31 décembre 2023, 1 450 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé. Aucune part n'est en attente de retrait.

CAPITAL (évolution du capital exprimée en nombre de parts)

Trimestre	Capital Initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
1	146 569	8 662	0	0	0	155 231	771
2	155 231	9 766	320	0	0	164 677	814
3	164 677	3 539	852	0	0	167 364	836
4	167 364	3 634	278	0	0	170 720	853

MARCHÉ DE GRÉ A GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2023.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

en €	31/12/2023		31/12/2022	
	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)
Valeur comptable ⁽¹⁾	38 146 002	223,44	32 796 433	223,76
Valeur de réalisation ⁽²⁾	37 021 280	216,85	32 824 737	223,95
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	42 738 145	250,34	37 226 152	253,98

(1) Valeur basée sur les données comptables en valeur historique

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société

(3) Valeur de reconstitution : elle 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 de souscription.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, ces valeurs font l'objet, comme chaque année, d'une résolution soumise à votre approbation.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts est fixé à 250 €, décomposé comme suit : 200 € de valeur nominale et 50 € pour la prime d'émission.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 1 683 170 €.

Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

Résultat au 31/12/2023	1 683 170 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	12 065 €
Résultat distribuable au 31/12/2023	1 695 235 €
Distribution 2023	-1 689 108 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	6 127 €

DIVIDENDE ANNUEL

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2023, le dividende distribué est de 11,43 €.



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION*

À compter du 31 décembre 2022, les Sociétés de Gestion doivent calculer le Taux de Distribution. Celui de Interpierre Europe Centrale s'établit à 5,80 %.

TAUX DE DISTRIBUTION 2023	5,80 %
dont distribution sur résultat courant	4,57 %
dont impôts prélevés à la source	1,23 %
dont distribution exceptionnelle	-%

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

* Définition du Taux de Distribution : 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 pour les SCPI à capital variable.

Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE**

Le calcul du taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans de votre SCPI ne peut pas encore être calculé, Interpierre Europe Centrale ayant été constituée en 2020.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

5 ans

NA - historique inférieur à 5 ans

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

** Définition du 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.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein de PAREF Gestion est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Elle prend en compte la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels PAREF Gestion est susceptible d'être exposée.

La politique de rémunération est applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque des FIA ou de la société de gestion (ci-après les « Personnels Concernés ») et contribue à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

Sur l'exercice 2023, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales, incluant les rémunérations fixes et variables non différées, versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 20 personnes bénéficiaires (effectif moyen) sur l'exercice 2023 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 2 023 977,31 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 562 464,31 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables non différées versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 461 513 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé sur l'exercice.

Sont identifiés comme étant des Personnels Concernés, les collaborateurs en charge de la gestion des fonds, les responsables des fonctions commerciales et de contrôle interne et de conformité : le Directeur Général, le Directeur des Fonds & Investissements, les Gérants de Fonds, le Directeur Commercial et le Directeur du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2023, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit un effectif moyen de 6 personnes sur l'exercice 2023) s'élève à 1 133 109,36 euros.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE PAREF GESTION

La gestion de votre SCPI est assurée par PAREF Gestion, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 19 février 2008 sous le n°GP-08000011 et au titre de la Directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM" le 16 juillet 2014.

Conformément aux dispositions réglementaires, PAREF Gestion a mis en place un dispositif de conformité et de contrôle interne piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Le RCCI conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de PAREF Gestion afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de PAREF Gestion. Il rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations à la Direction Générale, au Conseil d'Administration et au Comité Conformité, Contrôle Interne et Risques de la société de gestion.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de PAREF Gestion est articulé autour des principes suivants :

- le respect de la réglementation et de son programme d'activité ;
- l'existence d'un corpus de procédures formalisées ;
- la séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- la couverture de l'ensemble des activités de la société ;
- un dispositif de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

- Le contrôle permanent de 1^{er} niveau est réalisé par les collaborateurs des directions opérationnelles préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.
- Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau est réalisé par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence et la pertinence des contrôles de 1^{er} niveau.
- Le contrôle périodique de 3^{ème} niveau est assuré par un cabinet de contrôle externe indépendant.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2023 sont de 13,09 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus des personnes physiques, les montants à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine sont de 19,02 € au titre des résultats imposés en Pologne et de 0 € au titre des revenus imposés en France pour l'année 2023.

Sur l'exercice 2023, aucun abandon de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt n'a été concédé par Interpierre Europe Centrale.

La Société de Gestion est tenue de vous communiquer la valeur immobilière d'une part de votre SCPI, notamment pour vous aider à déterminer si vous êtes redevable de l'IFI. Cette valeur est arrêtée au niveau de la SCPI et correspond à la valeur des actifs immobiliers sous-jacents, rapportés à une part. Elle s'élève à 211,64 € pour un associé Résident Fiscal Français. Cela représente un taux immobilier de 94,06 %. Elle est nulle pour un associé Non-Résident Fiscal Français, en l'absence de patrimoine immobilier situé en France au 31 décembre 2023.

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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**. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit le jour de la réunion, soit par correspondance ou encore par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Par ailleurs, le vote électronique étant prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par ce biais si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés.

Rappel

Votre SCPI est régie fiscalement par les dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts :

- elle n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ;
- chaque associé est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés.

Ainsi, la SCPI est dite « transparente » fiscalement (ou translucide). La notion de « transparence » fiscale attribuée communément aux SCPI, signifie que les revenus ou plus-values réalisés par la SCPI sont directement imposables entre les mains des associés.

Il convient de préciser qu'une SCPI qui ne respecterait pas strictement son objet social perdrait le bénéfice de son statut fiscal particulier (exonération d'impôt sur les sociétés et imposition des associés par « transparence »). Elle serait alors assujettie à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, ce qui entraînerait pour les associés des conséquences pénalisantes. La transparence fiscale oblige les SCPI à effectuer différentes formalités, destinées à permettre aux porteurs de parts de remplir leurs obligations fiscales, notamment l'envoi d'un imprimé fiscal unique annuel.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de votre SCPI s'est réuni quatre fois durant l'exercice, puis le 19 mars 2024 aux fins d'une part d'arrêter les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2023 tels qu'ils seront soumis à la présente assemblée générale ordinaire ; d'autre part pour se prononcer en faveur des évolutions statutaires proposées par la Société de Gestion.

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023

État du patrimoine	24
Variation des capitaux propres	25
Hors Bilan	25
Compte de résultat	26

En €	Note	31/12/2023		31/12/2022	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
> IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	42 392 122	41 230 000	33 936 599	33 940 000
Immobilisations en cours					
> PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	-37 400		-24 903	
Provisions pour risques et charges					
> TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées					
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	3				
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		42 354 722	41 230 000	33 911 696	33 940 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	4				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II		0	0	0	0
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	5				
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
> CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés	6	284 728	284 728	187 087	187 087
Autres créances	7	467 719	467 719	1 328 379	1 328 379
Provision pour dépréciation des créances					
> VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement					
Autres disponibilités	8	1 846 685	1 846 685	9 347 849	9 347 849
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		2 599 131	2 599 131	10 863 315	10 863 315
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES		0	0	-3 244	-3 244
> DETTES					
Dettes financières					
Dettes d'exploitation	9	-5 075 547	-5 075 547	-10 670 079	-10 670 079
Dettes diverses	10	-435 595	-435 595	-357 102	-357 102
Dettes diverses	10	-654 261	-654 261	-435 282	-435 282
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		-6 165 402	-6 165 402	-11 465 707	-11 465 707
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances					
Produits constatés d'avance		3 815	3 815	137 420	137 420
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)					
		-646 263	-646 263	-650 291	-650 291
		0	0	0	0
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		-642 448	-642 448	-512 871	-512 871
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		38 146 002		32 796 433	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			37 021 280		32 824 737

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2022 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2023 Situation de clôture
CAPITAL					
Capital souscrit	1	29 313 800		4 830 200	34 144 000
Capital en cours de souscription					
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION					
Primes d'émission ou de fusion	1	7 178 950		1 243 800	8 422 750
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	2	-3 708 381		-718 493	-4 426 874
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Écarts de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE					
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	3				
RÉSERVES					
REPORT À NOUVEAU	4	6 165	5 899	-	12 064
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	5	994 930	-994 930	1 683 170	1 683 170
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	5	-989 030	989 030	-1 689 108	-1 689 108
TOTAL GÉNÉRAL		32 796 434	0	5 349 569	38 146 002

HORS BILAN

En €	Note	31/12/2023	31/12/2022
Dettes garanties			
Engagements donnés	11		8 376 500
Engagements reçus			
Garanties données			
Garanties reçues			
Aval, cautions			

COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2023	31/12/2022
PRODUITS IMMOBILIERS			
> PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	1	3 122 070	2 020 900
Charges facturées	2	1 317 622	808 014
Produits des participations contrôlées		0	
Produits annexes		9 605	5 640
Reprises de provisions gros entretien		-	
Reprise de provisions créances douteuses		-	
Reprise de provisions risques et charges immobiliers		-	
Transfert de charges immobilières		-	
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		4 449 297	2 834 554
> CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits		1 317 622	808 014
Travaux de gros entretiens			
Charges d'entretien du patrimoine locatif		520 874	319 633
Dotations aux provisions pour gros entretiens		12 497	13 903
Dotations aux provisions créances douteuses			
Autres charges immobilières		131 072	94 809
Charges d'intérêts des emprunts		464 690	135 855
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		2 446 756	1 372 213
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I-II)		2 002 541	1 462 341
> PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	1	713 743	1 550 633
Reprises de provisions pour créances douteuses			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		713 743	1 550 633
> CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	2	892 984	1 665 320
Charges d'exploitation de la société	3	171 832	80 929
Diverses charges d'exploitation	4	246 884	118 417
Dotations aux amortissements d'exploitation		2 436	190 359
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances douteuses			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		1 314 136	2 055 025
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I-II)		-600 394	- 504 393
> PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		474 649	193 235
Reprises de provisions sur charges financières		3 244	275
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		477 893	193 510
> CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants		168	
Autres charges financières		196 703	373 285
Dépréciations			3 244
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II		196 870	376 529
RÉSULTAT FINANCIER (C = I-II)		281 023	- 183 019
> PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels			220 000
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		0	220 000
> CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles			
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		0	220 000
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)		0	220 000
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		1 683 170	994 930

ANNEXE AUX COMPTES

Règles et méthodes comptables	28
Évènements majeurs de l'exercice	28
Évènement post clôture	28
État du patrimoine	28
Variation des capitaux propres	31
Compte de résultat	32

MAN Truck & Bus Center

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, à compter du 1^{er} janvier 2017, en application du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

Les états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variations des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan.

ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

L'exercice 2023 a été marqué par la poursuite du conflit en Ukraine, qui s'est déclenché au cours de l'année 2022 et par une dégradation des perspectives macro-économiques, notamment au second semestre, avec la hausse de l'inflation, la remontée des taux d'intérêts et une instabilité des marchés.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société. Il a toutefois été pris en compte par la direction de la société dans le cadre de l'élaboration des jugements et estimations nécessaires à la préparation des comptes annuels, et tout particulièrement sur la SCPI Interpierre Europe Centrale du fait de sa situation géographique.

L'acquisition de l'actif "Boléro" a eu lieu au premier trimestre 2023.

ÉVÈNEMENT POST CLÔTURE

Néant.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Tous les actifs et passifs de la SCPI sont mentionnés en distinguant deux colonnes :

- la colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif ;
- la colonne « Valeurs estimées » reprenant la valeur estimée de chaque actif et passif définie à l'article 121-50 du présent règlement.

Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du présent règlement, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

À la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Une partie des frais d'acquisition des immobilisations locatives sont imputées sur la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

La valeur actuelle des placements immobiliers correspond au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

Au cours du premier trimestre 2023, une nouvelle acquisition a eu lieu pour le compte de la SCPI pour un volume de près de 8,4 M€. Cet immeuble de bureaux de 3 700 m², nommé Bolero, est situé à Varsovie.

En €	31/12/2022	Acquisitions	Travaux	Cessions *	31/12/2023
Terrains nus	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	33 936 599	8 455 523	-	-	42 392 122
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-
TOTAL	33 936 599	8 455 523	-	-	42 392 122

* Cessions, y compris sorties de composants imputés sur le compte de Plus-Values.

2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	Montant provision		Dotation		Reprise		Montant provision	
	31/12/22	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	31/12/23		
Dépenses prévisionnelles sur N+1	13 644		-8 644	-				5 000
Dépenses prévisionnelles sur N+2			16 000	-				16 000
Dépenses prévisionnelles sur N+3			6 600	-				6 600
Dépenses prévisionnelles sur N+4			6 400	-				6 400
Dépenses prévisionnelles sur N+5	11 259		-7 859	-				3 400
TOTAL	24 903		12 497	-	-			37 400

3. Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit des parts de sociétés de personne, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCl.

Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

La SCPI ne détient pas de participation dans des entités dont elle détient le contrôle.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

Les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont soit des actions et parts de sociétés de personnes, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCl.

Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.

La SCPI ne détient pas de participation dans des entités.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

5. Associés capital souscrit non appelé

Il s'agit de fonds à recevoir d'établissements de crédit au titre de prêts demandés par des associés pour le financement de leur souscription.

Au 31 décembre 2023, aucune part n'est en attente d'encaissement.

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires composés des appels de fonds envers les locataires au 31 décembre 2023 est de 285 K€ contre 187 K€ au 31 décembre 2022.

Aucune créance douteuse constatée sur les soldes locataires au 31 décembre 2023.

CRÉANCES LOCATAIRES

En €	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	284 728	187 087
Créances douteuses		
Dépréciation des créances locataires		
TOTAL	284 728	187 087

En €	31/12/2022	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2023
Évolution des dépréciations				
TOTAL				

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 468 K€ est constitué principalement par :

- Un solde du compte notaire d'un montant de 79 K€ constitué à l'acquisition de l'actif de Boléro (Varsovie)
- D'une commission d'arrangement et d'agent HSBC pour 43 K€
- Un crédit de TVA française à reporter pour 184 K€
- Des souscriptions de décembre en attente d'encaissements pour 53 K€ (et encaissés en janvier 2024)
- De la TVA sur factures non parvenues pour 24 K€
- Des fournisseurs débiteurs pour 63 K€
- Les charges constatées d'avance sont constituées des frais de renouvellement d'emprunt pour 4 K€.

AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts ou dividendes à recevoir		
État et autres collectivités	272 143	227 694
Syndics		
Autres débiteurs	195 576	1 100 685
Sous-Total "Autres créances"	467 719	1 328 379
Charges constatées d'avance	3 815	137 420
TOTAL	471 534	1 465 799

8. Autres disponibilités

Le solde correspond aux avoirs sur les comptes bancaires pour 1 847 K€.

9. Dettes financières

Deux remboursements ont été effectués sur l'emprunt initial de 10 M€ contracté auprès de la banque HSBC :

- 1^{er} remboursement de 5 M€ le 10 novembre 2023,
- 2^{ème} remboursement de 1 M€ le 26 décembre 2023.

La ligne de crédit, arrivée à échéance en décembre 2023, a été prolongée d'un an à hauteur de 4 M€. Au 31 décembre 2023, l'emprunt bancaire présente un solde de 4 M€.

10. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés se composent principalement :

- Des dettes fournisseurs pour 258 K€
- Des factures non parvenues pour 178 K€
- Dividendes du 4T 2023 pour 547 K€, versés en 2024
- De la TVA polonaise à décaisser pour 67 K€
- De l'impôt société polonais pour 32 K€
- Des jetons de présence pour 6 K€

AUTRES DETTES

En €	31/12/2023	31/12/2022
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	435 595	357 102
États et autres collectivités	105 063	52 973
Autres créditeurs		
Dividendes	549 198	382 308
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL DES AUTRES DETTES	1 089 856	792 384

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrit

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (200 €) et la prime d'émission (50 €), cette dernière est la différence entre le prix de souscription de 250 € et la valeur nominale de la part sociale.

Sur l'exercice 2023, 25 601 parts ont été souscrites et des retraits correspondants à 1 450 parts.

2. Prélèvement sur prime d'émission

Les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. Sur l'exercice ont été prélevé 640 025 € de commissions de souscription et 78 469€ au titre des frais d'acquisition des immeubles.

3. Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble et de titres financiers contrôlés

Néant.

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 12 064 € au 31 décembre 2023. Il s'élèvera, après affectation du résultat de 2023, à 6 126€.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 1 683 170 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 1 689 108 €.

COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits et les charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de la SCPI : résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière, résultat financier, résultat exceptionnel et résultat de l'exercice.

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 2 003 K€ au 31/12/2023 comparé à 1 462 K€ au 31/12/2022.

1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2023 s'élèvent à 3 122 K€.

2. Charges facturées

Le montant de 1 318 K€ concerne les charges immobilières refacturables.

3. Charges immobilières

Le total s'élève à 1 839 K€ et se répartit principalement comme suit :

- Charges d'exploitation locatives refacturables pour 1 254 K€
- Impôts fonciers pour 125 K€
- Primes assurances pour 15 K€
- Impôts sur les sociétés polonais pour 448 K€

4. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 12 K€ la méthode de calcul est développée ci-avant dans l'état du patrimoine.

5. Autres charges immobilières

Le montant s'élève à 131 K€ et sont constituées des :

- Honoraires d'asset management pour 67 K€, déduits des commissions de gestion de la société de gestion
- Honoraires de property management pour 59 K€
- Honoraires divers pour 5 K€

6. Charges d'emprunt

Le montant s'élève à 465 K€, cette hausse est due à l'augmentation des taux d'intérêts.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève à - 600 K€ au 31/12/2023 comparé à - 504 K€ au 31/12/2022.

7. Transfert de charges d'exploitation

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions et les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission. Les transferts d'un montant de 714 K€ se décomposent en 640 K€ de commissions de souscriptions et 74 K€ de frais d'acquisitions.

8. Commission de la société de gestion (Article 21 des statuts)

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2023 les commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 253 K€ (11 % des loyers nets encaissés et des produits financiers nets encaissés)
- Commission de souscription : 640 K€ (10 % des capitaux collectés), sans impact résultat
- Commission sur arbitrage : 0 € (0,5% du prix de vente ajouté de 3% de la différence entre le prix de vente et les valeurs comptables après impôt),
- Commission de pilotage des travaux : 0€ (1% des travaux supérieurs à 10 K€)

Soit un total de 893 K€ au titre de l'exercice 2023 contre 1 665 K€ en 2022.

9. Charges d'exploitation de la société

Les charges d'exploitation comprennent principalement :

- Les honoraires de CAC pour 16 K€
- Les honoraires d'avocats pour 30 K€
- Les honoraires de comptabilité polonaise de 94 K€
- Les honoraires du dépositaire pour 17 K€
- Les honoraires de l'expert immobilier pour 10 K€
- La prime d'assurance de 4 K€

Soit un total de 171 K€ au titre de l'exercice 2023 contre 81 K€ en 2022

10. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend principalement :

- Les frais d'acquisition pour 74 K€
- Les frais de rapport annuel pour 15 K€
- Les frais d'assemblée pour 27 K€
- Les services bancaires, caution bancaire et commission d'arrangement pour 127 K€
- Les frais de publicités pour 4 K€

Soit un total de 247 K€ au titre de l'exercice 2023 contre 118 K€ en 2022.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier de + 281 K€ concerne principalement les pertes et gains de change liés aux opérations de conversion entre l'euro et le zloty, ainsi que la rémunération du placement de la trésorerie.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations réalisées avec les parties liées que celles faites avec PAREF Gestion détaillées en note 7.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

Évolution par part des résultats financiers	34
Emploi des fonds	34
Évolution du capital	34
Évolution du Prix de part et distribution	35
Évolution des conditions de cession ou de retrait	35
Inventaire détaillé des placements immobiliers	35
Répartitions sectorielles et géographiques	35
Tableaux transparisés en quote-part de détention	36

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2020		2021		2022		2023	
	€	%	€	%	€	%	€	%
> REVENUS								
Recettes locatives brutes	-	0 %	26,97	26 %	31,46	59 %	30,27	90 %
Produits des participations contrôlées	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Produits financiers	-	0 %	2,68	3 %	2,15	4 %	3,25	10 %
Produits divers	20	100 %	75,77	72 %	19,65	37 %	0	0 %
TOTAL REVENUS	20	100 %	105,42	100 %	53,26	100 %	33,52	100 %
> CHARGES								
Commission de gestion	20	100 %	70,35	67 %	18,96	36 %	6,08	18 %
Autres frais de gestion	3,14	16 %	5,72	5 %	2,21	4 %	1,17	3 %
Charges locatives et entretien du patrimoine	-	0 %	5,38	5 %	13,57	25 %	13,4	40 %
Charges financières	-	0 %	5,94	6 %	4,18	8 %	1,34	4 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	23,14	116 %	87,39	83 %	38,92	73 %	21,99	66 %
> Amortissement net								
- patrimoine	-	0 %	-	-	-	-	-	0 %
- autres	-	0 %	-	-	-	-	-	0 %
> Provisions nettes								
- pour travaux	-	0 %	0,47	0,44 %	0,15	0 %	0,09	0 %
- autres	-	0 %	0,2	0,19 %	2,11	4 %	0	0 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0	0 %	0,67	0,63 %	2,27	4 %	0,09	0 %
TOTAL CHARGES	23,13	116 %	88,06	84 %	41,19	77 %	22,07	66 %
RÉSULTAT	-3,14	-16 %	17,36	16 %	12,08	24 %	11,45	34 %
Variation report à nouveau	-3,14	-16 %	0,77	1 %	0,04	0 %	-0,04	-12 %
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués (hors plus-values)	-	-	10,77	10 %	11,01	21 %	11,49	34 %
Nombre de parts au 31.12	18 882		84 905		146 569		170 720	
NOMBRE DE PARTS MOYEN POUR L'EXERCICE	13 577		23 635		90 092		146 980	

Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes

EMPLOI DES FONDS

En €	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	36 492 750	6 074 000	42 566 750
+ cessions d'immeubles	0		0
+ divers (Plus ou Moins values des cessions)	0		0
- commission de souscription	-3 550 825	-640 025	-4 190 850
- achat d'immeubles	-33 936 599	-8 455 523	-42 392 122
- frais d'acquisition (non récupérables)	-157 556	-78 469	-236 025
- divers (préciser)			
+ Emprunts	10 000 000	-6 000 000	4 000 000
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	8 847 770	-9 100 017	-252 247

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Souscriptions diminuées des retraits	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T de la société de gestion	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
2020	3 776 400	3 922 500*	18 882	130	377 050	250
2021	16 981 000	16 508 250	84 905	484	1 629 675	250
2022	29 313 800	15 416 000	146 569	733	1 544 100	250
2023	34 144 000	6 037 750	170 720	853	640 025	250

* Hors parts des associés fondateurs pour un montant de 798 K€.

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART ET DISTRIBUTION

Année	Prix de la part au 1 ^{er} janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution *	Report à nouveau par part au 1 ^{er} janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2020	250	225			
2021	250	225	10,77	4,60%	0,07
2022	250	225	11,01	5,37%	0,08
2023	250	225	11,43	5,80%	0,04

* Le taux de distribution de la SCPI 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

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T)
2020					
2021	100	0,11	0	30 j	0
2022	0	0	0	30 j	0
2023	1 450	0,98	0	30 j	0

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface (m ²)	Valeur HD 2023	
					Comptable (€)	Estimée (€)
MAN	Wolica, Varsovie	mars-21	Locaux d'activités	2 51800	4 174 413	
Making Waves	Adama Anysla, Cracovie	mai-21	Bureau	874	2 456 831	
Raclawicka Point	Raclawicka, Varsovie	nov.-21	Bureau	2 469	7 792 190	
Browar Lubicz	Browar Lubicz, Cracovie	avr.-22	Bureau	7 463	19 513 164	
Bolero	Bolero, Varsovie	févr.-23	Bureau	3 734	8 455 523	
				17 050	42 392 121	41 230 000

La valeur estimée est présentée dans le récapitulatif des placements immobiliers par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages potentiellement en cours et à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à la disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code Monétaire et Financier.

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface (m ²)	Valeur HD 2023	
		Comptable (€)	Estimée (€)
Varsovie	8 713	20 422 126	
Cracovie	8 337	21 969 995	
TOTAL	17 050	42 392 121	41 230 000
Mixte	6 203	7 792 190	
Bureau	8 337	30 425 518	
Activité/Industriel	2 510	4 174 413	
TOTAL	17 050	42 392 121	41 230 000

TABLEAUX TRANSPARISÉS EN QUOTE-PART DE DÉTENTION

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Bureaux	Locaux d'activité	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	14 541	2 510	17 051
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	38 217 708	4 174 413	42 392 122
Valeurs estimées du patrimoine			41 230 000

Financements mis en place

	au niveau de la SCPI	au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	4 000 000		4 000 000
Emprunts affectés à l'exploitation			
Lignes de crédits			
Découverts bancaires			

Résultats retenus en pourcentage de détention

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	3 131 675		3 131 675
Charges non récupérables	-664 444		-664 444
Travaux non récupérables et gros entretien			
Impact des douteux			
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	-179 241		-179 241
Autres charges d'exploitation	-421 152		-421 152
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	-464 690		-464 690
Autres charges financières	-196 870		-196 870
Produits financiers	477 893		477 893
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel			

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire conformément à l'article 27 des statuts de la SCPI afin de soumettre à votre approbation des évolutions statutaires. Au-delà du nom de votre SCPI, de sa politique d'investissement et de son capital social maximum, nous soumettons ces évolutions statutaires au vote sur chacune de nos SCPI. Celles-ci proposent l'intégration dans les statuts d'outils pour favoriser la liquidité de la SCPI, le cas échéant. Elles font suite à des discussions de place, auxquelles participent entre autres l'AMF et l'ASPIM. Vous trouverez ci-dessous quelques précisions sur les modifications envisagées. Le rapport du Conseil de surveillance s'est prononcé sur l'ensemble de ces résolutions, en page 40.

MODIFICATION DE LA DÉNOMINATION SOCIALE

En premier lieu, nous vous proposons un changement de nom pour accompagner l'élargissement de la politique d'investissement. Il est également le fruit d'une réflexion globale sur l'ensemble de la gamme des produits de PAREF Gestion. Le nouveau nom retenu pour votre SCPI est "PAREF Evo" (huitième résolution).

MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL ET DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Nous vous proposons d'élargir la politique d'investissement de votre SCPI et corrélativement l'objet social dans les statuts afin de permettre à la SCPI de constituer un patrimoine immobilier locatif diversifié situé dans l'Espace Économique Européen (à l'exclusion de la France), en Suisse et au Royaume-Uni (neuvième et dixième résolution).

AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL MAXIMUM STATUTAIRE DE LA SOCIÉTÉ

Nous vous proposons d'augmenter le capital susvisé afin de le porter de cent millions d'euros (100 000 000 €) à deux cents millions d'euros (200 000 000 €) (onzième résolution).

SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DES EFFETS DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Nous vous proposons de donner la faculté à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital, après information de l'AMF et des associés, sous les conditions suivantes :

- Possibilité donnée à la Société de Gestion de suspendre les effets de la variabilité du capital si les demandes de retraits demeurent non satisfaites depuis plus de 6 mois, ou si elles représentent plus de 5% du nombre total des parts de la SCPI.
- Obligation de rétablir les effets de la variabilité du capital sous 3 mois, si, pendant 9 mois, le prix d'exécution s'effectue dans une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution ; et possibilité donnée à la Société de Gestion de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital.

La suspension des effets de la variabilité du capital entrainerait la création d'un marché secondaire (confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente). Nous proposons que le taux de commission de la Société de Gestion pour animer ce marché soit fixé à 4 % HT maximum du montant de la transaction, à la charge de l'acquéreur (douzième résolution).

RETRAIT DES ASSOCIÉS

Nous vous proposons en ce qui concerne le retrait des parts, de :

- Permettre la rétro-compensation des retraits avec des souscriptions antérieures, afin de laisser la possibilité, sous réserves que la SCPI détienne les liquidités nécessaires, de satisfaire les demandes de retraits en attente avec les souscriptions des 12 mois précédents.
- Faire évoluer les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement et de permettre à la Société de Gestion, en cas de situation d'illiquidité, de limiter le nombre de parts par associé pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement (treizième résolution).

MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous proposons d'apporter une précision sur l'âge maximum des membres composant le Conseil de surveillance, ainsi le seuil de 75 ans applicable aux personnes physiques a été étendu au représentant légal des personnes morales (quatorzième résolution).

AUTRES MODIFICATIONS

Les statuts ont également été mis à jour des dernières évolutions réglementaires et font l'objet de clarifications, de simplification ou d'ajustements. Nous vous proposons d'approuver les statuts refondus dans leur ensemble, et d'autoriser la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information (quinzième résolution).

La Société de Gestion

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Les membres du Conseil de Surveillance sont heureux de vous présenter le rapport annuel 2023 de la SCPI Interpierre Europe Centrale. Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance a été régulièrement informé par la société de gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier en cours d'acquisition de votre SCPI Interpierre Europe Centrale.

1. Interpierre Europe Centrale a émis 25 601 parts nouvelles en 2023, dont 1 450 pour compenser des demandes de retrait. La liquidité du marché des parts a donc été totalement assurée.
2. Au cours de l'exercice 2023, 1 acquisition a été effectuée par PAREF Gestion pour le compte de la SCPI pour un montant total de 8,4 M€.
3. L'expertise du patrimoine immobilier au 31 décembre 2023 s'est établie à 41,2 M€, soit une baisse de 2,62 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2022.
4. Le résultat net de votre SCPI pour l'année 2023 s'élève à 11,45 euros par part, nets de fiscalité locale. Après affectation du report à nouveau positif de 2022, votre société de gestion propose à l'Assemblée Générale des associés d'approuver la distribution réalisée de 11,43 euros par part, nets de fiscalité, et la constitution d'un report à nouveau qui s'établit à 0,04 euro par part.
5. Le montant des honoraires versés à la société de gestion PAREF Gestion pour la gestion des biens sociaux a été vérifié et est conforme à la rémunération indiquée dans les statuts.
6. Votre conseil de surveillance a été informé d'aucune convention visée à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement.
7. Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
8. Au regard de la croissance de la SCPI et la prévision de collecte permettant d'atteindre son capital social maximal statutaire de 100.000.000 €, votre société de gestion propose à l'Assemblée Générale des associés d'approuver l'augmentation du capital maximal statutaire à 200.000.000 €.

Votre Conseil de Surveillance vous invite à approuver les projets de résolutions proposés notamment ceux relatifs aux modifications statutaires.

Paris, le 19 avril 2024

Antoine CASTRO

Président du Conseil de surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les
comptes annuels - Exercice clos le
31 décembre 2023 42

Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées 44

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Aux Associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier INTERPIERRE EUROPE CENTRALE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « État du Patrimoine - Placements immobiliers » des règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relatives à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Peref Gestion :

Conformément à l'article 21 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la société de gestion les rémunérations suivantes :

1) Commission de gestion

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI et pour assurer la gestion de sa trésorerie, égale à 11% HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2023, la Société de Gestion a perçu une commission de gestion de 252 959,18 € HT.

2) Commission sur retrait, cession et mutation

La Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 75 euros HT (soit 90 euros TTC) par dossier de retrait, de cession de parts et de mutation à titre gratuit. Au titre de l'exercice 2023, la Société de Gestion a perçu une commission de 0 € HT.

3) Commission de souscription

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription égale à 10% HT maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2023, la commission de souscription s'élève à 640 025 € HT.

4) Commission sur arbitrage des actifs immobiliers

La Société de Gestion perçoit une commission sur arbitrage des actifs immobiliers égale à la somme des deux composantes suivantes :

- 0,5% HT des prix de vente ;
- 3% HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.

Au titre de l'exercice 2023, la Société de Gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0 € HT.

5) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, égale à 1% HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 10K € (HT) et suivis directement par la Société de Gestion. Au titre de l'exercice 2023, la Société de Gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

TEXTES DES RÉSOLUTIONS

Résolutions à titre ordinaire	46
Résolutions à titre extraordinaire	47

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte des conclusions desdits rapports et approuve les conventions qui y sont mentionnées.

TROISIÈME RÉSOLUTION

QUITUS à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF Gestion de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

Résultat au 31/12/2023	1 683 170 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	12 065 €
Résultat distribuable au 31/12/2023	1 695 235 €
Distribution 2023	-1 689 108 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	6 127 €

En conséquence, le résultat par part, calculé, à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance de l'année, est de 11,45 euros.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2023 et arrêté à 11,43 euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2023 à :

La valeur comptable	38 146 002 € soit 223 € par part
----------------------------	---

SIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion.

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2023 à :

La valeur de réalisation	37 021 280 € soit 216,85 € par part
La valeur de reconstitution	42 738 145 € soit 250,34 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

HUITIÈME RÉSOLUTION

Modification de la dénomination sociale

L'Assemblée Générale décide d'adopter la dénomination sociale "PAREF Evo" en remplacement de la dénomination "INTERPIERRE EUROPE CENTRALE";

modifie corrélativement l'article 3 (Dénomination) des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction

"La Société a pour dénomination :
« INTERPIERRE EUROPE CENTRALE »."

Nouvelle rédaction

"La Société a pour dénomination : PAREF Evo."

modifie corrélativement les stipulations des statuts de la Société pour remplacer toute référence faite à la précédente dénomination de la Société (INTERPIERRE EUROPE CENTRALE) par sa nouvelle dénomination (PAREF Evo).

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'objet social de la Société

L'Assemblée Générale **décide** de modifier l'objet social de la Société tel qu'il est décrit à l'article 2 (*Objet*) des statuts de la Société, comme suit :

Ancienne rédaction

"ARTICLE 2 – OBJET

La Société INTERPIERRE EUROPE CENTRALE (ci-après « la Société »), SCPI de type « classique », a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement d'immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activité, logistique etc.), situés majoritairement en Pologne, République Tchèque et Hongrie et à titre exceptionnel dans d'autres pays de la zone euro.

La Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

L'objectif de gestion de la SCPI INTERPIERRE EUROPE CENTRALE est de distribuer un dividende potentiel. "

Nouvelle rédaction

"ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif diversifié (composé notamment mais non exclusivement de bureaux, locaux d'activité, logistique etc.), situé dans l'Espace Économique Européen (à l'exclusion de la France), en Suisse et au Royaume-Uni.

La Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

La Société peut détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. La Société peut souscrire des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du Code monétaire et financier aux fins de couverture totale ou partielle des risques de taux et/ou de change, dans les conditions de souscription et de valorisation définies par la réglementation applicable.

L'objectif de gestion de la Société est de distribuer un dividende potentiel. "

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

DIXIÈME RÉOLUTION

Modification de la politique d'investissement de la Société

L'Assemblée Générale, sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information actualisée conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, et après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion conformément à l'article 422-194 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers,

approuve la modification de la politique d'investissement de la Société, telle qu'elle est décrite à la section 2 de l'introduction de la note d'information de la Société, comme suit :

Ancienne rédaction

"INTERPIERRE EUROPE CENTRALE, SCPI dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement d'immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activité, logistique, etc.), propre à assurer l'objectif de gestion qui est de distribuer un dividende potentiel.

Les biens immobiliers sur lesquels portera la politique d'investissement de la SCPI seront majoritairement situés en Pologne (entre 50% et 100 % de l'actif) avec une recherche de diversification en République Tchèque et Hongrie et à titre accessoire, soit moins de 10 %, dans d'autres pays de la zone euro. Les investissements se feront en euros.

De manière générale, les investissements porteront sur des immeubles identifiés comme étant susceptibles de générer des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, selon l'analyse de la société de gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier d'entreprise, la Société pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat. L'objectif de rendement immédiat n'est pas garanti.

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique d'investissement, PAREF Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts (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) avec ou sans sûretés réelles et procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers. Cette limite peut être modifiée par décision de l'Assemblée Générale des Associés.

La SCPI pourra avoir recours dans le cadre de la gestion du risque de taux et de change, à des instruments de couverture souscrits auprès d'établissements bancaires, dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur. Il pourra s'agir de contrats de couverture de taux d'intérêt dans le cadre de la mise en place des financements mais également de contrats de couverture de taux de change dans le cadre du traitement des flux qui ne seraient pas libellés en euro.

La Société se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

[...] »

Nouvelle rédaction

« 2.1 Politique d'investissement

La SCPI PAREF Evo, est une SCPI dont l'objet est de constituer, directement ou indirectement, un patrimoine immobilier locatif diversifié (composé notamment mais non exclusivement de bureaux, locaux d'activité, logistique etc.), propre à assurer l'objectif de gestion qui est de distribuer un dividende potentiel.

La SCPI a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de leur location. Ces immeubles peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.

Les biens immobiliers sur lesquels porte la politique d'investissement de la SCPI seront situés dans l'Espace économique européen (à l'exclusion de la France), en Suisse et au Royaume-Uni.

De manière générale, les investissements portent sur des immeubles identifiés comme étant susceptibles de générer des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, selon l'analyse de la Société de Gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier, la Société peut procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat. L'objectif de rendement immédiat n'est pas garanti.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, conformément au cadre réglementaire :

- *procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;*
- *acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;*
- *céder des éléments de patrimoine immobilier si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, dans les conditions définies à l'article R. 214-157, 3° du Code monétaire et financier, afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel étant précisé que ce paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou qu'elle le détienne par l'intermédiaire d'une société ;*
- *détenir des dépôts et des liquidités dans les conditions définies à la section 2.2 ci-dessous, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ;*

- souscrire, conformément à l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, à des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du même code souscrits auprès d'établissements bancaires, dans le but de réaliser la couverture totale ou partielle des risques de taux (dans le cadre de la mise en place des financements) et/ou de change (dans le cadre du traitement des flux qui ne seraient pas libellés en euro), dans les conditions de souscription et de valorisation dictées par l'article R. 214-156-1 du même code.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum quinze pour cent (15 %) de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos ; étant précisé que le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur.

Les participations directes ou indirectes de la SCPI dans des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union européenne, dont la France ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers, (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, (iii) qui sont contrôlées par la SCPI et, (iv) répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à cent pour cent (100 %) de l'actif de la SCPI.

Par dérogation au paragraphe précédent, l'actif de la SCPI peut également détenir dans la limite, pour chacune des catégories d'actifs listées ci-dessous, de dix pour cent (10 %) de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union européenne, dont la France ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et, (iii) ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, gérés ou non par la Société de Gestion ;
- des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

2.2 Politique d'investissement de la trésorerie de la Société

Les sommes qui pourraient se trouver en attente d'investissements immobiliers ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante de la Société pourront être placées sur des supports liquides (dépôts à terme, dépôts à vue, comptes rémunérés et autres actifs liquides conformément à la réglementation applicable à la Société).

2.3 Recours à l'effet de levier et aux instruments financiers à terme

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, la SCPI peut contracter des emprunts bancaires (avec ou sans sûretés réelles) ou non bancaires, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme en vertu de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier (y compris les opérations de crédit-bail, uniquement dans le cadre et les limites de ce qui est autorisé par la réglementation applicable) pour financer ses investissements, dans la limite de quarante pour cent (40 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers. Cette limite peut être modifiée par décision de l'assemblée générale des associés.

Dans le cadre du recours à l'endettement, la SCPI peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats de financement.

Conformément à l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, la SCPI pourra souscrire auprès d'établissements bancaires à des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du Code monétaire et financier afin d'avoir une couverture totale ou partielle des risques de taux et/ou de change."

En conséquence, **prend acte** de la retranscription de la politique d'investissement modifiée par la Société de Gestion à la section 2 de l'introduction de la note d'information de la Société.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Augmentation du capital social maximum statutaire de la Société et modification corrélative des dispositions statutaires relatives au capital

L'Assemblée Générale **décide** de porter le montant du capital social maximum statutaire de la Société de cent millions (100.000.000) d'euros à deux cents millions (200.000.000) d'euros et de modifier en conséquence les dispositions statutaires relatives au capital, lesquelles seront désormais rédigées comme suit :

" ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL

Capital de constitution

Le capital social d'origine, constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à la somme de sept cent soixante mille euros (760 000 €) (hors prime d'émission) entièrement libéré. Il est divisé en trois mille huit cents (3 800) parts nominatives d'une valeur nominale de deux cents euros (200 €) chacune, qui sont attribuées aux associés fondateurs (les « **Associés Fondateurs** ») en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

Associés Fondateurs	Parts	Capital (hors prime d'émission)
PAREF	757	151 400 €
SAS EQUANCE	476	95 200 €
Wissam MEZRANI	476	95 200 €
MARION PARTICIPATION	476	95 200 €
Mohamed LEMSITF	476	95 200 €
Stéphane GLAVINAZ	380	76 000 €
Christophe COIFFIER	357	71 400 €
OPPORTUNITIS CAPITAL	142	28 400 €
WATERFORD	142	28 400 €
SERENITEO INVESTISSEMENT	71	14 200 €
Grégoire MOULINIER	47	9 400 €
TOTAL	3 800	760 000€

Les Associés Fondateurs ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission de dix euros (10 €) sur chaque part souscrite et intégralement libérée, soit un capital social d'origine s'élevant à sept cent soixante mille euros (760 000 €), auquel s'ajoute trente-huit mille euros (38 000 €) de prime d'émission. Les Associés Fondateurs ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la Banque.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant une durée de trois (3) années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers conformément à l'application de l'article L. 214-86 du Code Monétaire et Financier.

Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille euros (760.000 €) et le montant nominal minimal d'une part est de cent cinquante euros (150 €).

Capital statuaire

Le capital social maximum statuaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à deux cents millions d'euros (200 000 000 €) par l'assemblée générale des associés du 14 juin 2024, soit un million (1 000 000) de parts de deux cents euros (200 €) de nominal chacune. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La Société de Gestion est autorisée statuairement à augmenter le capital social pour le porter au montant maximum précisé au paragraphe précédent, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

L'assemblée générale extraordinaire décidera, lorsque le capital statuaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum.

Dans le cas où l'assemblée générale extraordinaire des associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information de la Société sera soumise au visa de l'Autorité des marchés financiers (« AMF »).

Capital effectif

Le capital effectif représente la fraction du capital statuaire effectivement souscrite par les associés tel qu'il est constaté et arrêté le 31 décembre de chaque année."

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

DOUZIÈME RÉOLUTION

Introduction d'une stipulation statuaire permettant à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital de la Société

L'Assemblée Générale **décide**, sur proposition de la Société de Gestion, de permettre à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital de la Société, dans les conditions et selon les modalités qui seront décrites par les statuts. En conséquence, l'Assemblée Générale **décide** de modifier l'article 7 (*Variabilité du capital*) des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction

" ARTICLE 7 – VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statuaire.

Le capital social effectif peut également diminuer par suite des retraits.

Celui-ci ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en-dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- 10 % du capital social statuaire maximum ;
- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé.

Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement."

Nouvelle rédaction

" ARTICLE 7 – VARIABILITÉ DU CAPITAL

Variabilité du capital

Le capital effectif est susceptible d'augmenter par les versements des associés ou par l'admission de nouveaux associés, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statuaire, et de diminuer par la reprise des apports des associés, dans les conditions prévues par le présent article.

Celui-ci ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en-dessous du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- dix pour cent (10 %) du capital social statuaire maximum ;
- quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- le capital social minimum de sept cent soixante mille euros (760.000 €), conformément à l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif.

Suspension des effets de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment, après information de l'AMF, les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, etc.), dès lors que l'une des conditions suivantes est remplie :

- la Société de Gestion constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent ; ou
- la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites représentent plus de cinq pour cent (5 %) du nombre total des parts de la SCPI.

La décision de suspendre les effets de la variabilité du capital prise par la Société de Gestion entraîne :

- l'annulation des demandes de souscription et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre et l'information par la Société de Gestion des souscripteurs et associés concernés ;
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;

- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI (marché secondaire), dans les conditions définies à l'article 14-3 ci-après.

Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'utiliserait pas de la faculté visée à l'alinéa précédent et, après neuf (9) périodes de confrontation (telles que définies à la section 3.2 du chapitre II de la note d'information) consécutives au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital dans les trois (3) mois.

La Société de Gestion informera les associés du rétablissement de la variabilité du capital par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, courrier électronique, etc.).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- la fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation applicable ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en conformité avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif."

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale **décide**, sur proposition de la Société de Gestion et en application des stipulations de l'article 21 (*Rémunération de la Société de Gestion*) des statuts de la Société, de fixer le taux de la commission sur cession de parts perçue par la Société de Gestion en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion à quatre (4) % maximum hors taxes du montant de la transaction, étant précisé que cette commission de cession sera payée par chaque cessionnaire (acquéreur).

En conséquence, l'Assemblée Générale **décide** de modifier ledit article dénommé (*Rémunération de la Société de Gestion*) dans ses stipulations portant sur la commission de retrait, cession ou mutation des parts perçue par la Société de Gestion comme suit :

Ancienne rédaction

" ARTICLE 21 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[...]

Retrait, cession et mutation :

La Société de Gestion perçoit :

- par dossier de retrait et de cession de parts des frais forfaitaire d'un montant de 75 € HT (90 € TTC) ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale ;
- en cas de mutation de parts et de mutation à titre gratuit (donation notamment) des frais de transfert d'un montant de 75 € HT (90 € TTC) par dossier de succession."

Nouvelle rédaction

" ARTICLE 21 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[...]

Commission sur cession ou mutation des parts ou de retrait :

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), ou en cas de retrait, la Société de Gestion perçoit :

- par dossier de cession de parts ou de retrait, à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de soixante-quinze euros (75 €) HT, soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC (pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) à la charge du cessionnaire ou de l'associé ayant demandé le retrait ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion, notamment en cas de suspension des effets de la variabilité du capital, une commission de cession de quatre pour cent (4 %) HT maximum sera payée par le cessionnaire, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux pourra être modifié par l'assemblée générale des associés ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de soixante-quinze euros (75 €) HT (soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) par dossier de succession à la charge de l'héritier ou l'ayant droit, et de soixante-quinze euros (75 €) HT (soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment), à la charge du donataire.

Conformément à l'article 726, I, 2° du Code général des impôts, un droit d'enregistrement s'applique aux cessions directes intervenant sur le marché secondaire au taux actuel de cinq pour cent (5 %) à la charge du cessionnaire. "

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

TREIZIÈME RÉOLUTION

Modification des stipulations des statuts portant sur le retrait des associés

L'Assemblée Générale, **décide**, sur proposition de la Société de Gestion, d'introduire dans les statuts certains mécanismes additionnels de gestion de la liquidité dans le cadre du traitement des demandes de retrait, dans les conditions et selon les modalités qui seront décrites dans les statuts et la note d'information de la Société. En particulier :

- lorsqu'une demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois, la possibilité pour la Société de Gestion, si elle constate que des sommes issues des souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ont été placées sur des supports liquides et n'ont pas été investies dans des actifs immobiliers, de décider de compenser la demande de retrait avec ces sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ;

- dans un objectif d'assouplissement des règles de fonctionnement du fonds de remboursement (si existant), la suppression de la limite de dix (10) % du montant du capital effectif existant à la clôture de l'exercice applicable aux sommes allouées aux fonds de remboursement, étant précisé que l'Assemblée Générale aura le pouvoir de fixer le montant maximum de dotation du fonds de remboursement ;
- dans l'hypothèse où un fonds de remboursement existerait au sein de la Société et que ce fonds de remboursement est utilisé pour permettre l'exécution des demandes de retrait des associés de la Société, la possibilité pour la Société de Gestion de limiter le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement.

En conséquence, l'Assemblée Générale **décide** de modifier les articles 9 (*Retrait des associés*), 10 (*Fonds de remboursement*) et 11 (*Blocage du marché des parts*) des statuts de la Société aux fins (i) d'introduire les mécanismes listés ci-dessus et d'en préciser les conditions et modalités de mise en œuvre et (ii) d'une manière générale, de clarifier certaines stipulations contenues dans ces articles, lesquels seront désormais rédigés comme suit :

« ARTICLE 9 - RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital effectif est susceptible de diminuer par suite de la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, sur demande adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les conditions précisées au chapitre II de la note d'information de la Société.

Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et traitées par ordre chronologique d'inscription sur ce registre dans les limites des clauses de variabilité, étant observé que la Société et la Société de Gestion ne garantissent pas le rachat des parts.

Pour être valablement inscrites sur le registre des retraits, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent indiquer (i) l'identité et la signature du donneur d'ordre ; (ii) le nombre de parts concernées ; (iii) le prix et la date de souscription ou d'acquisition des parts.

Un associé ayant demandé le retrait peut demander la modification ou l'annulation de sa demande de retrait, dans les formes et selon les modalités identiques à sa demande de retrait initiale. La modification d'une demande de retrait inscrite sur le registre des demandes de retrait (i) emporte la perte de son rang d'inscription dans l'hypothèse où la modification aurait pour objet d'augmenter le nombre de parts faisant l'objet de la demande de retrait ; (ii) ne modifie pas son rang d'inscription dans l'hypothèse où la modification aurait pour objet de diminuer le nombre de parts faisant l'objet de la demande de retrait.

Toutefois, le capital effectif ne peut devenir inférieur, du fait des retraits, au capital minimum légal des SCPI, tel que prévu à l'article 7-1 des présents statuts.

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

- s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait ne peut être réalisé à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription en vigueur, telle que fixée à l'article 21. En application de l'article 422-219 du RGAMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé leur retrait dans les conditions prévues au chapitre II de la note d'information de la Société. Sans réponse de la part des associés dans un délai de

quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

- si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai d'un (1) mois en raison de l'insuffisance des souscriptions :
 - si la Société de Gestion constate que des sommes issues des souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ont été placées sur des supports liquides conformément à la politique d'investissement de la Société (telle que précisée dans la note d'information de la Société) et n'ont pas été investies dans des actifs immobiliers, la Société de Gestion pourra décider de compenser la demande de retrait avec ces sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée (le « **Mécanisme de Rétrocompensation** »). En cas d'application du Mécanisme de Rétrocompensation, la demande de retrait est exécutée dans les conditions (notamment de prix) et selon les modalités prévues dans le paragraphe a) ci-dessus. Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement (si ce dernier a été constitué si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes) ;
 - dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation, et si le fonds de remboursement (si existant) le permet, la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si ce dernier a été constitué et si les sommes disponibles sont suffisantes, dans les conditions définies à l'article 10 ci-après. Le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix, fixé par la Société de Gestion. Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10%), sauf autorisation de l'AMF.

Le remboursement de la totalité des parts détenues par l'associé concerné rend effectif le retrait qui peut être inscrit sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre, perd la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier de l'année suivante. Le remboursement des parts aux associés a lieu dans un délai administratif normal de régularisation.

ARTICLE 10 - FONDS DE REMBOURSEMENT

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. L'assemblée générale décide du montant maximum de dotation du fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'AMF.

La Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si les conditions suivantes sont réunies :

- la demande de retrait de l'associé n'a pu être compensée avec toute demande de souscription dans un délai d'un (1) mois et la Société de Gestion n'a pas mis en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation ;
- le fonds de remboursement fonctionne et les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes.

En fonction du nombre de parts en attente de retrait, la Société de Gestion aura la faculté de limiter le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement.

Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %) (sauf autorisation de l'AMF).

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la proposition de la Société de Gestion pour notifier à celle-ci sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement au prix de retrait indiqué. En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF en attente des souscriptions correspondantes.

Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionnerait pas encore ou serait vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible.

ARTICLE 11 - BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

Lorsque les demandes de retrait et de vente en attente depuis plus de douze (12) mois excèdent dix pour cent (10 %) des parts, la Société de Gestion en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux (2) mois, pour décider, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

La mise en place d'un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies à l'article 14-3 des présents statuts peut également constituer une mesure appropriée et emportera la suspension des demandes de retrait. »

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 22.1 des statuts de la Société

« Conseil de surveillance »

L'Assemblée Générale **décide** de modifier l'article 22.1 (*Nomination*) des statuts de la Société, dans ses stipulations portant sur les conditions de nomination du conseil de surveillance de la Société, comme suit :

Ancienne rédaction

" Le Conseil de Surveillance est composé de sept (7) membres au moins et douze (12) au plus, parmi les Associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans (sauf au cours des trois premiers exercices), détenant au moins 20 parts et ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société. [...]"

Nouvelle rédaction

" Le conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins et douze (12) au plus, choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans (sauf au cours des trois premiers exercices), détenant au moins vingt (20) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale. [...]"

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Approbation des statuts refondus

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de la Société de Gestion, aux fins notamment de clarifier certaines stipulations des statuts, d'améliorer ou simplifier la numérotation des articles des statuts ou d'en modifier l'ordre et d'apporter toutes corrections ou ajustements jugés nécessaires au regard des dispositions légales et réglementaires applicables à la Société, et compte tenu des résolutions qui précèdent, **approuve** les statuts refondus de la Société, article par article et dans leur intégralité.

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

ANNEXE SFDR

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

ANNEXE SFDR

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SCPI Interpierre Europe Centrale

Identifiant d'entité juridique (LEI) : 969500GJJGB7M9W6U728

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

OUI ●●

NON ●●

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___% d'investissements durables

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisé dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier sont atteintes ?

La SCPI Interpierre Europe Centrale s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) et intègre des ambitions fortes, en ce qui concerne les caractéristiques environnementales et sociales des actifs détenus. Cette démarche se décline autour de deux (2) axes majeurs :

1. Améliorer les performances environnementales de son patrimoine via le renforcement de sa gouvernance et l'implication de toutes les parties prenantes avec un focus sur la performance énergétique ainsi que sur les enjeux de réduction de l'empreinte carbone et l'adaptation au changement climatique.

2. Améliorer la qualité de vie des locataires via des actions sur la qualité des locaux ainsi que sur leur accessibilité en veillant à la proximité des transports et en privilégiant la mobilité douce quand cela est possible.

Aux fins d'atteindre ces objectifs, tout actif susceptible d'être acquis par la SCPI Interpierre Europe Centrale s'inscrit à ce

titre dans le cadre d'une procédure formalisée d'investissement permettant de rassembler un nombre significatif d'informations sur l'immeuble, et d'intégrer l'actif dans la grille d'analyse ESG mise en place par la SCPI Interpierre Europe Centrale, en lui attribuant une note initiale, et en estimant la marge de progression à trois (3) ans liée à l'application d'un plan d'action spécifique à cet immeuble.

La grille ESG intègre [51] critères qui incluent par exemple le rendement des équipements techniques et la plomberie des bâtiments, le mix énergétique des immeubles, leur exposition aux risques naturels, la présence de services à proximité et de solutions de mobilité décarbonées, ou encore la présence d'espaces verts ou de dispositifs en faveur de la flore ou de la faune locale.

Cette analyse est régulièrement menée par un auditeur externe et revue et analysée par l'équipe Fund & Investment Management de PAREF Gestion afin de valider tant la notation initiale que le plan d'action associé.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette stratégie de Best-in-Progress, un projet immobilier à l'étude qui ne peut atteindre la note minimale déterminée ou qui ne peut évoluer de façon efficace est exclu des investissements du fonds.



Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

La SCPI Interpierre Europe Centrale dispose au total de huit (8) indicateurs de durabilité repris dans le tableau ci-dessous :

KPI Type	Indicateur	Unité	2022	2023
KPI Énergie	Consommations énergétiques	kWhEF/m ² /an	207,4	169
KPI Carbone	Émissions GES Scope 1 & 2	KgCO2 eq/m ²	100,3	93
KPI Eau	Consommations d'eau de ville	m ³ /an/m ²	0,38	0,37
KPI Qualité de l'air	Mesures de la qualité de l'air intérieur	% du nombre total d'actifs	0 %	75%
KPI Mobilité	Part des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun	% du nombre total d'actifs	75%	75%
KPI Clause Fournisseur	Part des contrats des principaux prestataires de l'exploitation qui ont intégré des clauses environnementales	% du nombre de contrats	0 %	0%
KPI Résilience	Part des actifs ayant l'audit de résilience	% du nombre total d'actifs	0 %	100%
KPI Baux Verts	Part des baux pour lesquels les annexes environnementales sont effectivement disponibles	% du nombre total d'actifs	25 %	25%

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Concernant la notation des immeubles, celle-ci fait ressortir une note moyenne de 25,6 sur 100 en 2022 et 40,2 sur 100 en 2023, soit une augmentation de 14,6 points.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable, bien que des investissements durables alignés avec la taxonomie puissent être réalisés de temps à autre. En revanche, la SCPI met en œuvre des travaux (notamment grâce aux CAPEX - dépenses d'investissement visant à financer des travaux) afin que ses investissements soient à terme durables et alignés sur la taxonomie de l'UE.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable, bien que des investissements en ce sens puissent être réalisés de temps à autre.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

La SCPI Interpierre Europe Centrale prend en compte les principales incidences négatives (PAI) de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité à travers trois (3) indicateurs :

- deux (2) indicateurs obligatoires :
 - Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers : part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
 - Exposition aux actifs énergivores : part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores ; et
- un (1) indicateur complémentaire relatif à l'intensité de la consommation énergétique calculée en KWh/m² des actifs immobiliers détenus.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Non applicable.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La SCPI Interpierre Europe Centrale prend en compte les principales incidences négatives (PAI) tout en investissant et en valorisant les caractéristiques environnementales et sociales afin d'améliorer les performances extra-financières du produit et de son portefeuille.

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles : 12%
- Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces : 28%. En pratique, le comité d'investissement vérifie l'exposition des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles et leur performance énergétique.



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Bolero	Immobilier	20%	Pologne

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquels il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

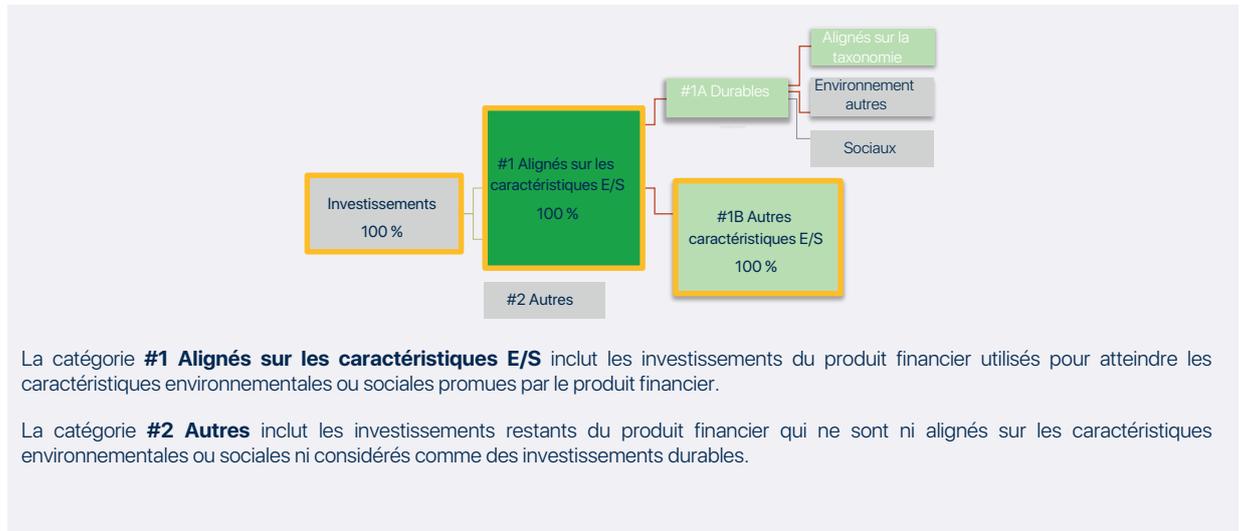
Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Quelle était l'allocation des actifs ?

La répartition des actifs est la suivante :

- 89,6 % bureaux
- 10,4 % logistique & messagerie

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Non applicable, la SCPI Interpierre Europe Centrale investissant uniquement dans des actifs immobiliers.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non-applicable.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?

OUI

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

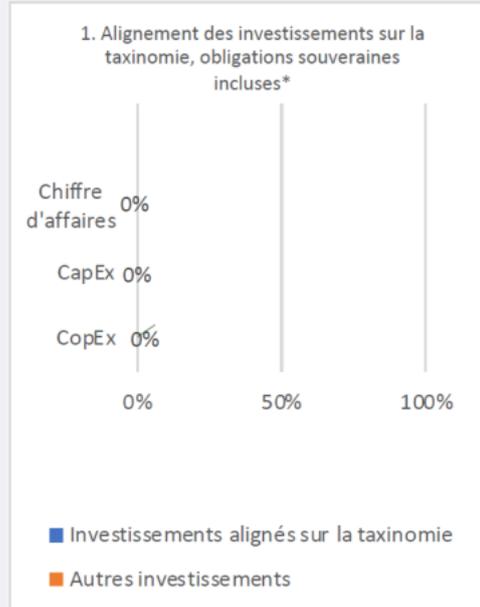
NON

1. Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des sociétés dans lesquelles le produit financier investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte** des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La SCPI n'investit ni dans des activités transitoires ni dans des activités habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non-applicable.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

0%



Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Aucun investissement n'a été inclus sur l'exercice 2023 dans la catégorie « autres ».

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Interpierre Europe Centrale a entrepris de nombreuses mesures visant à respecter les caractéristiques environnementales et sociales au cours de la période de référence. D'un point de vue environnemental, des audits énergétiques, des études CRREM (trajectoire carbone) études des changements climatiques ou encore des diagnostics écologiques ont été prévus. D'autres actions de types travaux sont mises en place

comme le relamping LED de l'éclairage, le sous comptage d'énergie et d'eau, l'installation de chasses d'eau à double touche. D'un point de vue social, de nombreuses actions ont été lancées à travers notamment la mise en place d'audits de débits d'air et d'une étude d'analyse de la qualité de l'eau et de l'air, et l'installation de bornes IRVE.



INTERPIERRE EUROPE CENTRALE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
880 615 463 RCS Paris
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris
Visa AMF SCPI n°20-10 en date du 2 juin 2020
SCPI gérée par PAREF Gestion

PAREF Gestion

Société de Gestion de Portefeuille
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris | Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86
www.paref-gestion.com
SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 euros
380 373 753 RCS Paris | Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008
Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE