

2022

RAPPORT ANNUEL INTERPIERRE EUROPE CENTRALE

AU 31 DÉCEMBRE 2022



Browar Lubicz - Cracovie, Pologne



INTERPIERRE
EUROPE CENTRALE



RE PUBLIQUE FRANÇAISE

SCPI DE RENDEMENT À CAPITAL VARIABLE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
16 JUIN 2023

Organes de gestion et de contrôle exercice 2022	4
Éditorial	5
Chiffres clés au 31 décembre 2022	6

1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE **8**

Rapport de conjoncture	10
Rapport immobilier	12
Rapport ISR	14
Rapport administratif et financier	17
Vie sociale	21

2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2022 **22**

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

3 ANNEXE AUX COMPTES **28**

État du patrimoine	31
Variation des capitaux propres	34
Compte de résultat	35

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES **36**

Évolution par part des résultats financiers	38
Tableau de financement	38
Emploi des fonds	39
Évolution du capital	39
Évolution du prix de la part et distribution sur valeur de marché	39
Évolution des conditions de cession ou de retrait	40
Inventaire détaillé des placements immobiliers	40
Répartitions sectorielles et géographiques	40
Tableaux transparisés en quote-part de détention	41

5 NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE **42**

6 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE **46**

7 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE **50**

8 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES **54**

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2022	56
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	58

9 TEXTES DES RÉOLUTIONS **60**

Résolutions à titre ordinaire	62
Résolutions à titre extraordinaire	65





Making Waves - Cracovie, Pologne

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2022

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

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

MEMBRES

Christophe COIFFIER

Grégoire MOULINIER

La société SAS EQUANCE, représentée par Didier BUJON

La société MARION PARTICIPATION, représentée par Marion WIDMER

La société OPPORTUNIS CAPITAL, représentée par Nicolas SOST

La société SERENITEO INVESTISSEMENT, représentée par Grégoire MOULINIER

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 31/12/2022

■ 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,

Après une première année prometteuse, Interpierre Europe Centrale continue sur sa lancée en affichant un taux de distribution de 5,37%, en hausse par rapport à 2021. L'année 2022 a ainsi permis à la SCPI de démontrer son potentiel de performance en se plaçant au-dessus du rendement moyen de distribution du marché des SCPI toutes catégories confondues (4,53%), selon les données de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier).

Cette performance encourageante pour les années à venir, malgré le conflit en Ukraine, est le fruit d'une sélection pointue des actifs et d'une gestion rigoureuse du fonds. Le portefeuille, encore en croissance, se concentre ainsi sur des actifs prestigieux et des locataires de renommée internationale, et à ce stade, dans un seul pays, la Pologne.

L'évolution positive du rendement de votre SCPI est soutenue par une importante acquisition d'environ 20 millions d'euros en avril 2022 à Cracovie. Il s'agit d'un ensemble immobilier dont l'immeuble principal a obtenu la certification environnementale BREEAM Very good. Il représente près de 7 500 m² et est totalement occupé par des locataires internationaux de qualité. Ce nouvel actif a permis de faire croître de manière significative la taille du portefeuille passant ainsi d'une valorisation de 14,2 millions d'euros début 2022 à 33,9 millions d'euros en fin d'année.

La qualité de la gestion d'Interpierre Europe Centrale a été récompensée cette année par l'obtention du label ISR (Investissement Socialement Responsable) le 24 janvier 2023 après un audit réalisé par l'AFNOR en décembre 2022, et ce pour une durée de 3 ans renouvelable. Pour ce label, nous avons ainsi développé une stratégie ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) alliant maîtrise de l'empreinte environnementale des bâtis et garantie d'un meilleur confort des occupants.

Pour les années à venir, votre SCPI poursuivra le développement de son portefeuille selon les objectifs fixés. Néanmoins, le conflit entre la Russie et l'Ukraine implique un suivi accru des risques inhérents à ces tensions économiques et géopolitiques. A ce jour, la Pologne a su faire preuve d'une grande résilience en démontrant sa capacité à trouver des solutions alternatives pour limiter les chocs liés à cette situation, notamment en ce qui concerne la gestion de l'inflation et les difficultés d'approvisionnement en matières premières. Au regard du climat actuel encore sensible, l'équipe de gestion reste mobilisée pour garantir une gestion proactive des actifs acquis et faire encore croître le portefeuille.



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Capitalisation	36,6 M€
Nombre d'associés	733
Nombre de parts en circulation	146 569
Prix de souscription (dont 10% de commission de souscription)	250 €
Prix de retrait	225 €

Valeur de réalisation

Montant total	32 824 737 €
Montant par part	223,95 €

Valeur de reconstitution

Montant total	37 226 152 €
Montant par part	253,98 €

Performances

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

Taux de distribution*	5,37%
-----------------------------	--------------



* 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.

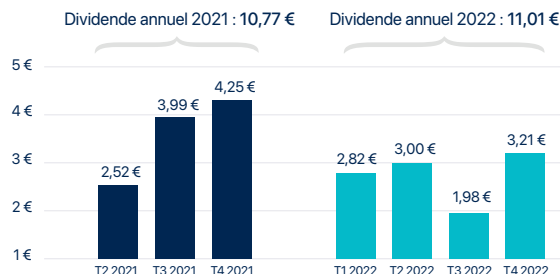
Taux de rentabilité interne (TRI)**

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



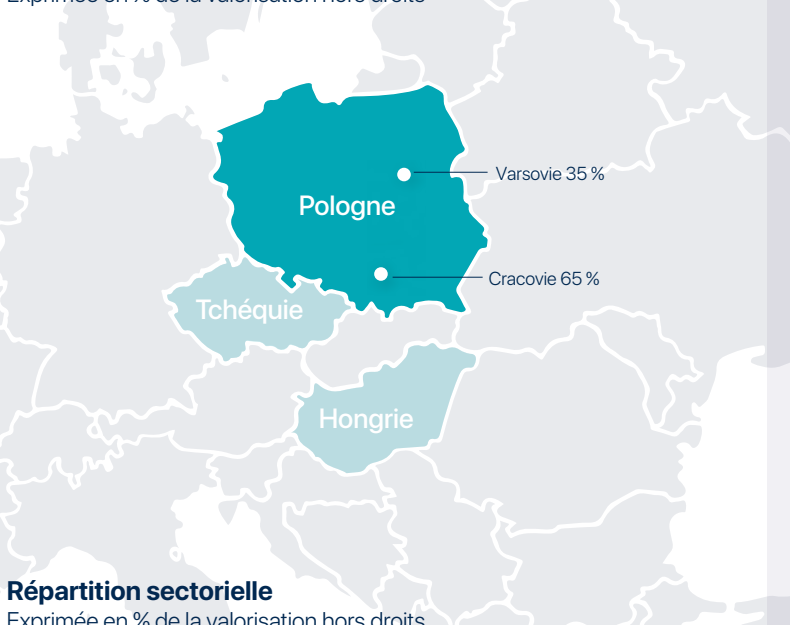
PATRIMOINE

Nombre d'immeubles	4
Nombre de baux*	12
Surface totale non pondérée	13 302 m²
Durée moyenne résiduelle des baux (WALB)	4,5 ans

*Unité locative louée

Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits

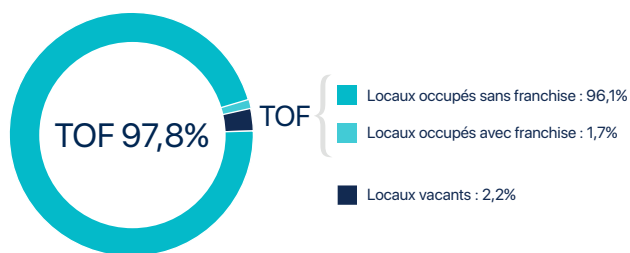


Répartition sectorielle

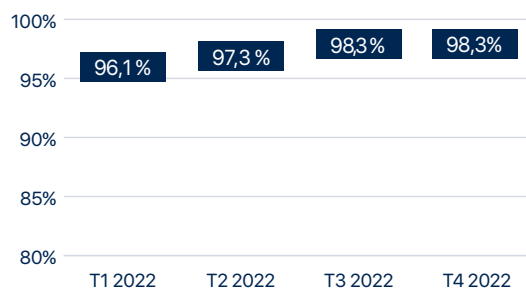
Exprimée en % de la valorisation hors droits

Bureaux	87,1 %
Logistique	12,9 %

Taux d'Occupation Financier Annuel* 2022 (TOF)



Evolution du Taux d'Occupation Financier Trimestriel** au cours de l'année 2022



* 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 | 17
- 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 2022. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1^{er} janvier 2017.

RAPPORT DE CONJONCTURE

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Malgré un environnement complexe dans toute la zone euro, en raison du conflit entre la Russie et l'Ukraine, la croissance de l'Union Européenne a atteint 3,5% et l'activité économique européenne semble donc résister aux tensions nées du conflit.

En Pologne, pays qui concentre à ce jour l'intégralité des investissements de votre SCPI, le Produit Intérieur Brut (PIB) a quant à lui progressé de 4,9 % pour l'année 2022, maintenant le niveau atteint en 2021 grâce, en grande partie, à la demande intérieure qui a augmenté de 5,5% en 2022. La forte reprise de la consommation des ménages qui a représenté 58% du PIB soutenue par une hausse généralisée des salaires, le faible niveau d'endettement public malgré la crise (51,8 % de son PIB contre 93% pour la France par exemple) et la bonne santé du marché de travail sont les principaux moteurs de cette croissance.

Cette croissance forte a cependant été limitée par le contexte inflationniste. Les prix ont augmenté en moyenne de 14,4 % sur l'année 2022, soit l'évolution la plus haute enregistrée depuis 1997, et a atteint 16,6% en décembre 2022. Cette hausse est plus élevée que la moyenne européenne qui s'est établie à 9,2% fin d'année 2022, en raison des prix de l'énergie et de l'alimentation en hausse et de nombreuses ruptures d'approvisionnement à la suite de la crise sanitaire. Afin de contenir cette importante poussée inflationniste, la Banque centrale polonaise a relevé les taux d'intérêt à trois reprises en 2022. Le taux de référence en décembre était de 6,75 %, soit une hausse de 500 points de base par rapport à 2021 (1,75% vs 6,75%). Les effets de cette hausse des taux commencent à être observés puisque la hausse du taux d'inflation est moindre que prévu en ce début d'année 2023.

Les autres pays cibles d'Interpierre Europe Centrale, la Tchéquie et la Hongrie, ont affiché des reprises économiques dans la même lignée que la Pologne. Leurs PIB respectifs ont augmenté de 2,4 % et 4,6 % par rapport à 2021. La consommation des ménages et la reprise du tourisme sont les principaux vecteurs des croissances tchèque et hongroise.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le volume d'investissement total sur les marchés d'Europe centrale a atteint 10,7 milliards d'euros en 2022 soit une augmentation de 6,6% par rapport à 2021. Ce volume de transactions a été principalement réparti entre la Pologne, la Tchéquie et la Hongrie. L'incertitude concernant l'inflation, l'augmentation des coûts de l'énergie, les perturbations de la chaîne d'approvisionnement et l'invasion russe en Ukraine ne sont que quelques-uns des défis auxquels est confrontée la région. Pour les investisseurs, le défi majeur reste celui d'un environnement de taux d'intérêts fortement haussiers qui a changé leur comportement au second semestre de l'année, ralentissant les investissements sur la fin d'année.

Dans ce contexte, la Pologne garde sa place de leader sur cette géographie avec un volume d'investissement en 2022 qui a atteint 5,8 milliards d'euros, soit une augmentation de 0,1 milliard d'euros par rapport à l'année dernière. Ces chiffres révèlent la résilience du marché polonais par rapport au contexte économique actuel et soulignent la confiance à long terme des investisseurs, qui restent d'origines très internationales cette année encore, avec des américains, des allemands, mais également des sud africains et des français bien entendu.

Concernant les secteurs les plus recherchés, les bureaux ainsi que les actifs industriels et logistiques représentent les classes d'actifs les plus actives avec respectivement 36,7% et 33,6% des volumes d'investissement, suivi de près par les commerces avec 25,1% des volumes de transactions. Les rendements à l'acquisition ont globalement augmenté, à l'image du secteur de la logistique et des locaux industriels, atteignant un taux prime (sur les actifs les plus qualitatifs et sécurisés) compris entre 4,75% et 5,15%, variant entre Varsovie et le reste de la Pologne. Il n'y a que pour les bureaux que les rendements primes sont restés relativement stables avec un taux de 4,75%.

Au-delà des taux de rendements, nous constatons que les investisseurs recherchent de plus en plus des actifs répondant à des critères ESG, à l'instar de la stratégie de la SCPI.

Concernant la Tchéquie, les volumes investis en 2022 ont augmenté de 2 % par rapport à 2021, passant à 1,7 milliard d'euros. La grande partie des investissements a été réalisée durant le premier semestre et fin d'année. Au quatrième trimestre, la quasi-majorité des transactions, toutes typologies confondues, se situent à Prague avec un total de 155 millions d'euros investis soit 49% du montant total du volume d'investissement de la Tchéquie de cette période (319 millions). Concernant les taux de rendement primes, ils ont tous augmenté. Les actifs les moins touchés par cette hausse seraient les commerces de détail qui finissent l'année avec un taux de 5,0% soit une augmentation de 0,5% par rapport à l'année dernière. Pour les locaux industriels et les bureaux, le taux atteint lui aussi les 5,0%, mais en plus forte décompression depuis un taux de 4,3% pour les bureaux et à 4,0% pour les industries.

En Hongrie, le volume total investi est de 994 millions d'euros en 2022 soit une baisse de 19 % par rapport à 2021. Dans le pays, environ 37% des investissements, soit 366 millions d'euros des investissements proviennent d'investisseurs étrangers et plus de 63% restent des investisseurs nationaux.

FOCUS SUR LE MARCHÉ DES BUREAUX

En 2022, le marché du bureau européen affiche une baisse par rapport à 2021. En effet, 90,1 milliards d'euros ont été investis soit une baisse de 21% par rapport à 2021.

En Pologne en 2022, le montant total de transactions enregistré est d'environ 2,1 milliards d'euros en augmentation de 6,8% par rapport à l'année dernière. En effet, les investisseurs apprécient toujours ce marché dynamique et la part des bureaux est de 36,7% du volume total d'investissement, soit la classe d'actifs avec la part la plus importante en Pologne. Le taux prime des bureaux a augmenté de 25 points de base.

En Tchéquie, le bureau a été la classe d'actif ayant également attiré le plus d'investisseurs avec un volume investi total de 789 millions d'euros qui représentent 46% du montant total investi. Le taux prime a augmenté par rapport à l'année dernière et est passé à 5,0% et le loyer prime à Prague a augmenté de 12,0% par rapport à l'année dernière montrant encore le dynamisme de la zone.

En Hongrie, l'investissement dans le bureau totalise 348 millions d'euros et représente la première classe d'actifs en volume échangés avec 35%. Le taux prime des bureaux reste assez stable par rapport à l'année dernière et s'établit à 5,5%.

PERSPECTIVES 2023

Après une année 2022 contrastée en termes d'investissement sur l'ensemble du marché européen, les attentes sont plutôt à la baisse pour 2023 en matière de volumes de transaction.

Mais malgré le conflit en Ukraine et l'inflation importante, la Pologne, cible encore principale des investissements de votre SCPI, se place encore comme une géographie recherchée par les investisseurs, faisant preuve d'une activité économique qui a démontré sa capacité à poursuivre son développement malgré un contexte difficile.

Sources : BNP PARIBAS Real Estate Pologne 2022 – Savills 2022- Cushman and Wakefield 2022- OCDE

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Atteignant une capitalisation de 36,6 M€ d'euros à fin décembre, l'année 2022 a permis à la SCPI de poursuivre la croissance de son portefeuille en parallèle de la gestion des actifs déjà détenus.

Une acquisition est intervenue au cours de l'année. Il s'agit d'un ensemble immobilier constitué de trois immeubles, essentiellement dédiés aux bureaux, pour un total de 7 463 m². L'actif se situe à Cracovie et est entièrement loué à 3 locataires principaux dont un grand groupe international de service de VTC, Centralnic Poland, un leader anglais en service web qui propose des logiciels et plateformes à leurs clients et Yggdrasil un groupe suédois spécialisé dans les jeux vidéos et en ligne.

A la fin de l'année, le patrimoine immobilier d'Interpierre Europe Centrale s'établit donc à 33,9 millions d'euros, marquant une légère baisse de sa valorisation de 1,35 % 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 98,3 %, les 1,7 % restants sont expliqués en raison de lots vacants dans l'actif Raclawicka.

La SCPI s'est par ailleurs attachée à privilégier la qualité de ses actifs et de ses investissements, le bien-être de ses occupants et les performances énergétiques des bâtis. Cette stratégie a permis à la SCPI d'obtenir le Label ISR (Investissement Socialement Responsable) en 2022. L'obtention de ce label est pour une durée de 3 ans à renouveler par la suite. Dans la poursuite de ses engagements, la SCPI Interpierre Europe Centrale continue donc ses actions en lien avec les enjeux ESG afin d'améliorer les performances énergétiques et carbone du portefeuille.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Un actif a été acquis à Cracovie en 2022 comme présenté ci-dessus.

Aucun arbitrage n'a été effectué au cours de l'année 2022.

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 la première 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 33,94 M€, soit une baisse par rapport à 2021 (-1,35%) 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.

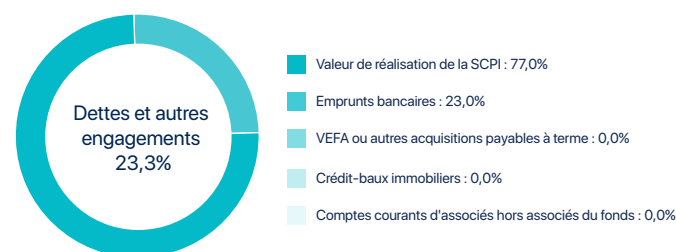
EMPRUNTS

La SCPI dispose d'une ligne de crédit de 10 M€ avec HSBC Continental Europe conclue en décembre 2021 pour une durée de un an. Cette ligne de crédit a été tirée en avril 2022 et a été renouvelée en décembre 2022. Le taux d'endettement (Endettement financier / Valeur des actifs immobiliers) est de 29,5% (0% en 2021).

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 2022 s'élève à 14 M€. Avec une ligne de crédit tirée de 10 M€ à fin 2022, la SCPI a donc utilisé 71% de sa capacité d'endettement maximum (0% en 2021).

Depuis le 1^{er} janvier 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 23,3% en 2022 (0% en 2021, selon cette même définition).



SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2022, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 98,3 %. Le TOF moyen sur les quatre trimestres 2022 s'établit à 97,8 % selon la nouvelle méthodologie de l'ASPIM.

Au 31 décembre 2022, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces est de 98,4 %. 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 2022, 2 lots représentant une surface totale de 218 m² de bureaux sont vacants. Ces 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 2022, les immeubles ayant été acquis au cours de l'année avec des locataires en place. Mais des discussions sont en cours sur les lots vacants.

PERSPECTIVES 2023

Au cours du dernier trimestre 2022, une promesse pour une acquisition a été signée pour un immeuble de bureaux et laboratoires, situé à Varsovie pour une surface d'environ 3 700 m². Ce bâtiment livré en 2020 représente un volume de près de 8,4 M€ et génère un rendement net supérieur à 6,4 % à l'acquisition. Permettant de poursuivre la croissance du portefeuille d'Interpierre Europe Centrale, cette acquisition finalement réalisée en février 2023 sera clef pour votre SCPI avec un actif neuf dans Varsovie et un locataire qui est une multinationale implantée dans plus de 100 pays. Cette acquisition a été financée par la collecte ainsi que par la ligne de crédit de 10 M€ qui a été prolongée en décembre 2022. Cet effet de levier sur la SCPI contribuera au rendement généré.

Pour le reste de l'année 2023, la construction du portefeuille d'Interpierre Europe Centrale se poursuivra encore sur le marché polonais.

LA RESPONSABILITE 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.

En 2022, deux de nos fonds, dont notre SCPI, ont renforcé leur stratégie ESG, et sont désormais conformes à l'Article 8 et ont également obtenu le label ISR Immobilier français. Nous poursuivons notre réflexion afin de systématiser la démarche ESG sur d'autres fonds de notre gamme de SCPI.

Pour appuyer notre démarche, en 2022 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, à renouveler par la suite.

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

APPROCHE

La mise en œuvre d'une stratégie ISR au sein d'Interpierre Europe Central 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 :

- Energie
- 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

METHODOLOGIE GENERALE

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.

SELECTION 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.

A 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.

PERIMETRE ETUDIE

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 31 décembre 2022 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu'au 31 décembre 2025. Les actifs concernés sont donc au nombre de 4. La note moyenne du portefeuille est de 25,6/100 et vise une progression de 28 points d'ici le 31 décembre 2025, au-delà de la note cible de 35. A 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.

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 :

	KPI Energie	KPI Carbone	KPI Eau	KPI Qualité de l'air	KPI Mobilité	KPI Clause Fournisseur	KPI Résilience	KPI Clauses Vertes dans les Baux
	Consommations énergétiques	Emissions GES Scope 1 & 2	Consommations d'eau de ville	Mesures de la qualité de l'air intérieur	Part des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun	Part des contrats des principaux prestataires de l'exploitation qui ont intégrés clauses environnementales	Audit de résilience	Part des baux pour lesquels les clauses vertes sont effectivement intégrées
	kWhEF/m ² .an	kg CO2 eq/m2	m3/an/m ²	% du nb total d'actif	% du nb total d'actif	% du nb de contrats	% du nb total d'actif	% du nb total d'actif
INTERPIERRE Europe Centrale	207,40	82,57	0,38	0	75	0	0	25
Browar Lubicz				Non	Oui	Non	Non	Non
Making Waves				Non	Oui	Non	Non	Non
Raclawicka Point				Non	Oui	Non	Non	Non
Man - Malapole				Non	Non	Non	Non	Oui

Score initiaux de chaque actif dans la grille de notation ISR :

Ville/Pays	Actif	Adresse	Typologie	Note ESG au 31/12/2022 sur 100
Cracovie/Pologne	Browar Lubicz	17 Lubicz	Bureau	37,5
Varsovie/Pologne	Making Waves	Adama Asnyka 9, 31-144	Bureau	25,2
Varsovie/ Pologne	Raclawicka Point	93 Raclawicka St.	Bureau	22,5
Varsovie / Pologne	Man- Malapole	Graniczna 3, 05-252 Malopole	Logistique	17,3

Notation globale du périmètre étudié : 25,6.

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 29 313 800 € (hors prime d'émission). Il est divisé en 146 569 parts au 31/12/2022. Le capital social maximum statutaire a été fixé à 50 000 000 € par l'Assemblée Générale des Associés du 3 janvier 2020, soit 250 000 parts.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Au 31 décembre 2022, aucune part n'a été enregistrée 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	84 905	24 827	0	0	0	109 732	593
2	109 732	13 780	0	0	0	123 512	637
3	123 512	12 080	0	0	0	135 592	685
4	135 592	10 977	0	0	0	146 569	733

MARCHÉ DE GRÉ A GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2022.

ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

en €	31/12/2022		31/12/2021	
	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)
Valeur comptable (1)	32 796 433	223,76	19 003 719	223,82
Valeur de réalisation (2)	32 824 737	223,95	18 623 766	219,35
Valeur de reconstitution (3)	37 226 152	253,98	21 008 962	247,44

(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 conformément aux statuts et à l'Assemblée Générale constitutive de la Société en date du 3 janvier 2020 à 250 €, décomposé comme suit : 200 € de valeur nominale et 50 € pour la prime d'émission.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

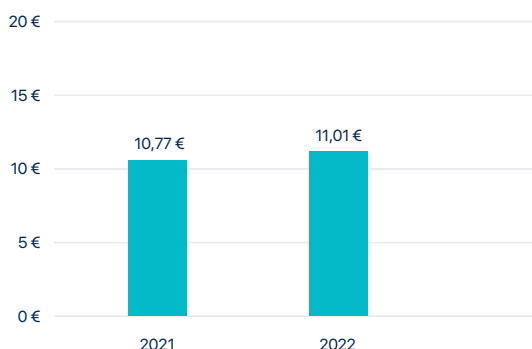
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 994 930 €.

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

Résultat au 31/12/2022	994 930 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	6 165 €
Résultat distribuable au 31/12/2022	1 001 095 €
Distribution 2022	989 030 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	12 065 €

DIVIDENDE ANNUEL

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2022, le dividende distribué est de 11,01 €.



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

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION*

À compter du 31 décembre 2021, les Sociétés de Gestion doivent calculer le Taux de Distribution. Celui de Interpierre Europe Centrale s'établit à 5,37 %.

TAUX DE DISTRIBUTION 2022	5,37 %
dont distribution sur résultat courant	4,40 %
dont impôts prélevés à la source	0,97 %
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 RENTABILITE INTERNE**

Le calcul du taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans de votre SCPI n'est pas encore disponible, Interpierre Europe Centrale ayant été constituée en 2020.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

** 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.

5 ans

NA - historique inférieur à 5 ans

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

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 2022, 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 22 personnes bénéficiaires (effectif moyen) sur l'exercice 2022 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 1 821 528,04 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 478 279,04 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 : 343 249,00 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, 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 2022, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit un effectif moyen de 6 personnes sur l'exercice 2022) s'élève à 1 055 248,79 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.

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^e 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 2022 sont de 17,38 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, les montants à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine sont de 18,43 € au titre des résultats imposés en Pologne et de 0 € au titre des revenus imposés en France pour l'année 2022.

Sur l'exercice 2022, aucun abandon de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt n'a été concédé par Interpierre Europe Centrale.

La valeur IFI de la part d'Interpierre Europe Centrale conseillée par la Société de Gestion s'élève à 169,83 € pour un associé Résident Fiscal Français. Cela représente un taux immobilier de 75,48 %.

La valeur IFI de la part d'Interpierre Europe Centrale conseillée par la Société de Gestion est nulle pour un associé Non Résident Fiscal Français, en l'absence de patrimoine immobilier situé en France au 31 décembre 2022.

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.

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'intégralité des mandats des membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022. A cette occasion, les associés sont invités à participer à l'élection de huit (8) membres pour composer le Conseil de surveillance pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025, à tenir en 2026.

AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL MAXIMAL STATUTAIRE

Eu égard à la croissance de la SCPI et aux prévisions de la collecte, la Société est en bonne voie pour atteindre son capital social maximal statutaire fixé à 50.000.000 €. Ainsi, soucieuse d'éviter un éventuel blocage de souscriptions, la Société de Gestion propose d'augmenter ledit capital afin de le porter à 100.000.000 €. Les associés sont donc invités, lors de la présente assemblée générale, à voter favorablement à la résolution n°10 et n° 11, résolutions à titre extraordinaire, relatives respectivement à l'augmentation du capital maximal statutaire et à la modification statutaire corrélative.

FIXATION DE LA RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Eu égard au renouvellement des mandats des membres du Conseil de surveillance, il a été décidé d'harmoniser la rémunération de ces derniers par rapport aux autres SCPI gérées par PAREF Gestion, et ainsi, rémunérer leur implication et leur engagement, étant entendu qu'il ne s'agira plus de membres fondateurs de la SCPI. Par conséquent, les associés sont invités, lors de la présente Assemblée Générale, à voter favorablement à la résolution n°8, résolution à titre ordinaire, relative à la fixation de la rémunération des nouveaux membres du Conseil ainsi que la résolution n°12, résolution à titre extraordinaire, concernant la modification statutaire corrélative. Il est rappelé à toutes fins utiles que lorsque la présidence du Conseil est attribuée à une structure du Groupe PAREF, cette dernière renoncera à sa rémunération.

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2022

- État du patrimoine | 24
- Variation des capitaux propres | 25
- Hors bilan | 25
- Compte de résultat | 26



ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	Note	31/12/2022		31/12/2021	
		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	33 936 599	33 940 000	14 421 263	14 215 000
Immobilisations en cours					
> PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 24 903		- 11 000	
Provisions pour risques et charges					
> TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées					
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	3				
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		33 911 696	33 940 000	14 410 263	14 215 000
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
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					
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					
> CREANCES					
Locataires et comptes rattachés					
	6	187 087	187 087	108 187	108 187
Autres créances					
	7	1 328 379	1 328 379	2 833 683	2 833 683
Provision pour dépréciation des créances					
> VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement					
Autres disponibilités					
	8	9 347 849	9 347 849	2 337 616	2 337 616
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		10 863 316	10 863 316	5 279 486	5 279 486
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
		- 3 244	- 3 244	- 275	- 275
> DETTES					
Dettes financières					
	9	- 10 670 079	- 10 670 079	-	-
Dettes d'exploitation					
	10	- 357 102	- 357 102	- 568 273	- 568 273
Dettes diverses					
	10	- 435 282	- 435 282	- 262 935	- 262 935
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		- 11 465 707	- 11 465 707	- 831 482	- 831 482
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances					
		137 420	137 420	113 027	113 027
Produits constatés d'avance					
		- 650 291	- 650 291	- 152 265	- 152 265
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)					
		0		184 689	0
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		- 512 871	- 512 871	145 452	- 39 238
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		32 796 433		19 003 719	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			32 824 737		18 623 766

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2021 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2022 Situation de clôture
CAPITAL					
Capital souscrit	1	16 981 000		12 332 800	29 313 800
Capital en cours de souscription					
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION					
Primes d'émission ou de fusion	1	4 095 750		3 083 200	7 178 950
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	2	- 2 079 197		- 1 629 185	- 3 708 381
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	- 59 204	65 369		6 165
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	5	410 378	- 410 378	404 783	994 930
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	5	- 345 009	345 009	- 989 030	- 989 030
TOTAL GÉNÉRAL		19 003 719	0	13 202 568	32 796 433

HORS BILAN

En €	Note	31/12/2022	31/12/2021
Dettes garanties			
Engagements donnés	11	8 376 500	19 415 000
Engagements reçus			
Garanties données			
Garanties reçues			
Aval, cautions			

COMPTES DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS			
> PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE			
Loyers	1	2 020 900	578 440
Charges facturées	2	808 014	56 926
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes		5 640	2 059
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		2 834 554	637 425
> CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERES			
Charges ayant leur contrepartie en produits		808 014	56 926
Travaux de gros entretiens			
Charges d'entretien du patrimoine locatif		319 633	59 051
Dotations aux provisions pour gros entretiens		13 903	11 000
Dotations aux provisions créances douteuses			
Autres charges immobilières		94 809	11 294
Charges d'intérêts des emprunts		135 855	
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II		1 372 213	138 271
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A = I-II)		1 462 341	499 154
> PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	1	1 550 633	1 681 545
Reprises de provisions pour créances douteuses			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		1 550 633	1 681 545
> CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	2	1 665 320	1 662 706
Charges d'exploitation de la société	3	80 929	44 212
Divers charges d'exploitation	4	118 417	90 939
Dotations aux amortissements d'exploitation		190 359	4 736
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances douteuses			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		2 055 025	1 802 592
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (B = I-II)		- 504 393	- 121 048
> PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		193 235	63 311
Reprises de provisions sur charges financières		275	
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		193 510	63 311
> CHARGES FINANCIERES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières		373 285	140 110
Dépréciations		3 244	275
TOTAL CHARGES FINANCIERES - II		376 529	140 385
RESULTAT FINANCIER (C = I-II)		- 183 019	- 77 074
> PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels		220 000	109 346
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		220 000	109 346
> CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles			
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II			
RESULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)		220 000	109 346
RESULTAT NET (A+B+C+D)		994 930	410 378



ROSSMANN

ROSSMANN

Raclawicka Point - Varsovie, Pologne

ANNEXE AUX COMPTES

- État du patrimoine | 31
- Variation des capitaux propres | 34
- Compte de résultat | 35





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.

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

L'exercice 2022 a été marqué par le conflit en Ukraine 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.

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

A 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.

En €	31/12/2021	Acquisitions	Travaux	Cessions *	31/12/2022
Terrains nus		-			
Terrains et constructions	14 421 263	19 515 336			33 936 599
Construction sur sol d'autrui					
Immobilisations en cours de construction					
Autres					
TOTAL	14 421 263	19 515 336			33 936 599

* 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 programme 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
	31/12/2021	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	31/12/2022	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	6 000		7 644			13 644	
Dépenses prévisionnelles sur N+2							
Dépenses prévisionnelles sur N+3							
Dépenses prévisionnelles sur N+4							
Dépenses prévisionnelles sur N+5	5 000		6 259			11 259	
TOTAL	11 000		13 903			24 903	

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 OPCI.

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 OPCV.

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 2022, aucune part n'est en attente d'encaissement.

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2022 est de 187 K€. Le montant est le même qu'au 31/12/2021.

Aucune créance douteuse constatée sur les soldes locataires au 31 décembre 2022.

CRÉANCES LOCATAIRES

En €	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	187 087	108 187
Créances douteuses		
Dépréciation des créances locataires		
TOTAL	187 087	108 187

En €	31/12/2021	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2022
Evolution des dépréciations				
TOTAL				

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 1 328 K€ est constitué principalement par :

- Un acompte sur l'achat de l'actif de Boléro pour un montant de 914 K€.
- Une demande de remboursement de TVA française pour 80 K€. La demande a été remboursée en janvier 2023 dans son intégralité.
- Un crédit de TVA française à reporter pour 86 K€.
- Des souscriptions de novembre et décembre en attente d'encaissements pour 207 K€ (et encaissés en janvier 2023).
- De la TVA sur factures non parvenues pour 54 K€.

Les charges constatées d'avance sont constituées principalement de frais de commission d'arrangement et d'agent HSBC pour 86 K€ et de droits d'usufruit perpétuel pour 51 K€, pour un total de 137 K€.

AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	227 694	1 807 454
Syndics		
Autres débiteurs	1 100 685	1 026 228
Sous-Total "Autres créances"	1 328 379	2 833 682
Charges constatées d'avance	137 420	113 027
TOTAL	1 465 799	2 946 709

8. Autres disponibilités

Le solde correspond aux avoirs sur les comptes bancaires pour 9 348 K€.

9. Dettes financières

A la clôture de l'exercice 2021, une ligne de crédit de 10 M€ a été souscrite pour une durée d'un an auprès de la banque HSBC par la SCPI en vue de l'acquisition courant 2022 de l'actif Browar Lubicz à Varsovie. Les fonds ont été débloqués par la banque le 27 avril 2022. La ligne a été renouvelée pour 10 M€ le 15 décembre 2022, également pour un an.

10. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés se composent principalement :

- Des dettes fournisseurs pour 19 K€.
- Des factures non parvenues pour 338 K€.
- Dividendes du 4T2022 pour 380 K€.
- De la TVA polonaise à décaisser pour 52 K€.

AUTRES DETTES

En €	31/12/2022	31/12/2021
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	357 102	568 273
Etats et autres collectivités	52 973	1 603
Autres créditeurs		71 616
Dividendes	382 308	189 715
Produits constatés d'avance		
TOTAL DES AUTRES DETTES	792 384	831 207

HORS BILAN

11. Engagements donnés

Au 31 décembre 2022, la ligne "Engagements donnés" correspond au montant de la promesse de l'actif Boléro II dont l'acquisition aura lieu au début de l'année 2023.

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 2022, 61 664 parts ont été souscrites, 0 parts sont sorties dont 0 parts en retraits et 0 parts en repentir.

2. Prélèvement sur prime d'émission

Il s'agit des souscriptions reçues en fin d'année et financées par des crédits bancaires non débloqués au 31 décembre 2022.

Prélèvement sur la prime d'émission : si les statuts de la S.C.P.I. le prévoient, 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 prélevés 1 547 725 € de commissions de souscription et 246 385 € 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, après affectation du résultat de 2021, à 6 165 €.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à 994 930 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 989 030 €.

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

1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2022 s'élèvent à 2 021 K€.

2. Charges facturées

Le montant de 808 K€ concerne les charges immobilières.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

3. 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 1 551 K€ se décomposent en 1 544 K€ de commissions de souscriptions et 7 K€ de frais d'acquisitions.

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

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2022 les commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 121 K€ (11 % des loyers nets encaissés et des produits financiers nets encaissés).
- Commission de souscription : 1 544 K€ (10 % des capitaux collectés).
- Commission sur mutation des parts : 0€ (frais de dossier 75 €).
- Commission sur arbitrage : 0€ (0,5 % du prix de vente ajouté de 3 % de la différence entre le prix de vente et la valeur comptable après impôt).
- Commission de pilotage des travaux : 0€ (1 % des travaux supérieurs à 10 K€).

Soit un total de 1 665 K€ au titre de l'exercice 2022 contre 1 663 K€ en 2021.

5. Charges d'exploitation de la société

Les charges d'exploitation comprennent principalement :

- Les honoraires de CAC pour 14 K€.
- Les honoraires d'avocats pour 18 K€.
- Les honoraires de comptabilité polonaise de 38 K€.
- Les honoraires du dépositaire pour 6 K€.
- Les honoraires de l'expert immobilier pour 8 K€.

Soit un total de 81 K€ au titre de l'exercice 2022 contre 44 K€ en 2021.

6. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend principalement :

- Les frais d'acquisition pour 7 K€.
- Les frais de rapport annuel pour 13 K€.
- Les frais d'assemblée pour 15 K€.
- Les services bancaires et de caution bancaire et commission d'arrangement pour 72 K€.
- Les frais de publicité pour 8 K€.

Soit un total de 118 K€ au titre de l'exercice 2022 contre 91 K€ en 2021.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier de -183 K€ concerne principalement les pertes et gains de change liés aux opérations de conversion entre l'euro et le zloty.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel de 220 K€ concerne un abandon des commissions de souscription au titre du 3T22 accordé par PAREF Gestion à titre commercial et afin d'accompagner la SCPI dans son développement.

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 III.2.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

• Évolution par part des résultats financiers	38
• Tableau de financement	38
• Emploi des fonds	39
• Évolution du capital	39
• Évolution du prix de la part et distribution sur valeur de marché	39
• Évolution des conditions de cession ou de retrait	40
• Inventaire détaillé des placements immobiliers	40
• Répartitions sectorielles et géographiques	40
• Tableaux transparisés en quote-part de détention	41



GIPS®

technicolor

Domino's Pizza

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS*

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

*Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes.

TABLEAU DE FINANCEMENT

En €	12/31/21	Variation	12/31/22
Variation de capital, y c prime d'émission	21 076 750	15 416 000	36 492 750
Cessions d'immeubles			
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles			
Bénéfice hors plus-values de cession	410 378	584 552	994 930
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	- 59 204	65 369	6 165
Variation des dettes à long terme	0	10 670 079	10 670 079
Variation des dettes à court terme	831 207	-38 823	792 384
Dotations nettes aux provisions	- 134 177	675 196	541 019
TOTAL DES RESSOURCES	22 318 335	27 372 373	49 497 327
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	14 421 263	19 515 336	33 936 599
Commissions de soucription	2 006 725	1 544 100	3 550 825
Frais d'acquisition	72 472	85 084	157 556
Variation des valeurs réalisables	2 941 870	-1 426 404	1 515 466
Fonds de remboursement			
Dividendes	345 009	644 021	989 030
TOTAL DES EMPLOIS	17 363 133	20 362 137	40 149 476
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	4 955 202	7 010 236	9 347 851
Passif exigible	- 831 207	-631 256	-1 462 463
Variation des valeurs réalisables	2 941 870	-1 401 404	1 540 466
Solde du dividende			
Cessions en cours			
Acquisitions en cours			
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	4 448 279	4 977 575	9 425 854

EMPLOI DES FONDS

En €	Total au 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	21 076 750	15 441 000	36 517 750
+ cessions d'immeubles			
+ divers (Plus ou Moins values des cession)			
- commission de souscription	- 2 006 725	- 1 544 100	- 3 550 825
- achat d'immeubles	- 14 421 263	- 19 515 336	- 33 936 599
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 72 472	-85 084	- 157 556
- divers (préciser)			
+ Emprunts		10 000 000	10 000 000
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	4 576 290	4 296 480	8 872 770

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 société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	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

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ*

Année	Prix de la part au 1 ^{er} janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution sur valeur de marché **	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

* 3 derniers exercices

** Le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION 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	30 j	0

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2022	
					Comptable (€)	Estimée (€)
MAN	Wolica, Varsovie	mars-21	Industriel	2 510	4 174 413	
Making Waves	Adama Anysla, Cracovie	mai-21	Bureau	874	2 456 831	
Raclawicka Point	Raclawicka, Varsovie	nov.-21	Mixte Commerces/Bureau	2 455	7 792 190	
Browar Lubicz	Browar Lubicz, Cracovie	avr.-22	Bureau	7 463	19 513 164	
				13 302	33 936 599	33 940 000

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 2022	
		Comptable (€)	Estimée (€)
Varsovie	4 965	11 966 603	
Cracovie	8 337	21 969 995	
TOTAL	13 302	33 936 599	33 940 000
Mixte	2 455	7 792 190	
Bureau	8 337	21 969 995	
Activité/Industriel	2 510	4 174 413	
TOTAL	13 302	33 936 599	33 940 000

TABLEAUX TRANSPARISÉS EN QUOTE-PART DE DÉTENTION

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Bureaux	Logistique et locaux d'activité	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	8 337	4 965	13 302
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	21 969 995	11 966 604	33 936 599
Valeurs estimées du patrimoine	22 160 000	11 780 000	33 940 000

Financements mis en place

	au niveau de la SCPI	au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	10 000 000		10 000 000
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	2 026 540		2 026 540
Charges non récupérables	- 414 441		- 414 441
Travaux non récupérables et gros entretien			
Impact des douteux			
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	- 121 220		- 121 220
Autres charges d'exploitation	- 235 508		- 235 508
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	- 135 855		- 135 855
Autres charges financières	- 373 285		- 373 285
Produits financiers	193 510		193 510
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel	220 000		220 000

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





L'Assemblée Générale marquera l'arrivée à échéance du mandat de l'intégralité des membres du Conseil de surveillance, au nombre de huit (8) :

- M. Christophe COIFFIER (ne se représente pas),
- M. Grégoire MOULINIER,
- La société MARION PARTICIPATION, représentée par Mme Marion WIDMER,
- La société OPPORTUNITIS CAPITAL, représentée par M. Nicolas SOST,
- La société PARIS REALTY FUND (PAREF), représentée par M. Antoine de Oliveira E CASTRO,
- La société SAS EQUANCE, représentée par M. Didier BUJON (ne se représente pas),
- La société SERENITEO INVESTISSEMENT, représentée par M. Grégoire MOULINIER,
- La société WATERFORD, représentée par M. Christophe BASTIDE.

Les associés seront invités à nommer les membres du nouveau Conseil de surveillance parmi les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1	MARION PARTICIPATION	Marion WIDMER	54	Pharmacien biologiste à Paris.	476
2	OPPORTUNITIS CAPITAL	Nicolas SOST	47	Co-gérant au sein de PATRIMEA - Société de Gestion de Patrimoine.	142
3	Paris Realty Fund (PAREF)	Antoine de OLIVEIRA E CASTRO	50	Groupe international spécialisé dans la gestion immobilière notamment en ce qui concerne deux secteurs d'activités complémentaires à savoir : - l'investissement commercial et résidentiel : au travers de la société immobilière SIIC PAREF, principalement dans l'immobilier d'entreprises en région parisienne (192 M€ de patrimoine au 31/12/2022) - et la gestion pour compte de tiers : au travers de PAREF Gestion (2,1 Mds € de fonds gérés au 31/12/2022), Société de Gestion agréée par l'AMF. La société PAREF est titulaire d'un autre man-dat au sein d'une SCPI gérée par PAREF Gestion.	1 693
4	WATERFORD	Christophe BASTIDE	54	Président de PARTNERS PATRIMOINE. Titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil de surveillance d'une autre SCPI.	142

et les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
5	SCI 4C	Philippe CIROTTEAU	66	Le représentant légal de la société était auparavant pharmacien (pharmacien formateur et pharmacien officine. Retraité depuis 2019.	60
6	SCI CPBMS	Philippe CIROTTEAU	66	Le représentant légal de la société était auparavant pharmacien (pharmacien formateur et pharmacien officine. Retraité depuis 2019.	36
7	AMAUDRIC DU CHAUFFAUT	Benjamin	49	Directeur Juridique Adjoint chez Google France en charge des affaires contentieuses, règlementaires et coopération judiciaire. Chargé d'enseignement de droit des données personnelles à Sciences Po Paris.	30
8	BONNEFOY	Xavier	40	Responsable du contrôle interne dans un laboratoire pharmaceutique International depuis 2017. Commissaire aux comptes et diplômé de l'Expertise comptable dans un Big 4 auprès de clients dans le secteur de la promotion immobilière et marchands de biens. Titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil de surveillance d'une SCPI.	40
9	BROYDE	Cyril	33	Technical Business Manager chez EXCEM depuis 2017 (Responsable des ventes d'un portefeuille de brevets, ventes de mis-sions d'ingénierie).	60
10	GLAVINAZ	Stéphane	63	Conseiller en Investissement Financier, Agent Immobilier et Gérant de Sociétés Civiles Immobilières. Titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	380
11	LEVY	David	36	Avocat à la cour au sein de DENTONS.	25
12	SOIGNEUX	Cyril	35	Analyste Financier Senior au sein chez East – West United Bank (Luxembourg). Auparavant Analyste Financier Senior au sein de la Banque J. Safra Sarasin.	20



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



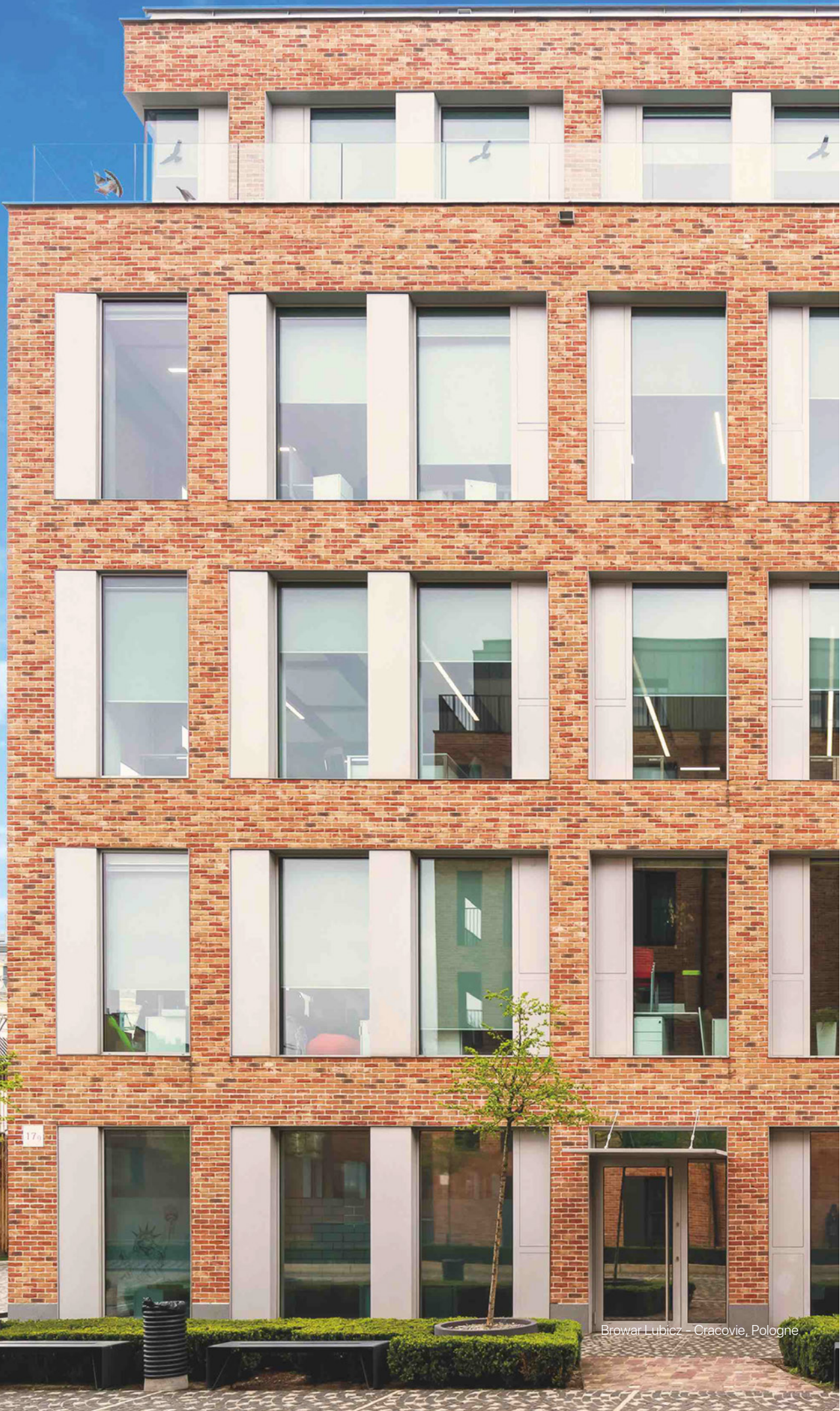
COZ OFFICE



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 une résolution relative à l'augmentation du capital maximal statutaire, ainsi que deux modifications statutaires à savoir la modification de l'article 8, corrélatrice à l'augmentation du capital maximal statutaire et la modification de l'article 22.5 relatif à la rémunération des membres du Conseil de surveillance eu égard au renouvellement des mandats de ces derniers.

La Société de Gestion



17a

Browar Lubicz - Cracovie, Pologne

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





Mesdames, Messieurs,

Les membres du Conseil de Surveillance sont heureux de vous présenter le rapport annuel 2022 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 61 664 parts nouvelles en 2022, dont 0 pour compenser des demandes de retrait. La liquidité du marché des parts a donc été totalement assurée.
2. Au cours de l'exercice 2022, 1 acquisition a été effectuée par PAREF Gestion pour le compte de la SCPI pour un montant total de 19,5 M€.
3. L'expertise du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022 s'est établie à 33,9 M€, soit une baisse de 1,35 % à périmètre constant par rapport aux précédentes évaluations.
4. Le résultat net de votre SCPI pour l'année 2022 s'élève à 12,08 euros par part, nets de fiscalité locale. Après affectation du report à nouveau positif de 2021, votre société de gestion propose à l'Assemblée Générale des associés d'approuver la distribution réalisée de 11,01 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 50.000.000 €, votre société de gestion propose à l'Assemblée Générale des associés d'approuver l'augmentation du capital maximal statutaire à 100.000.000 €.

Votre Conseil de Surveillance vous invite à approuver les projets de résolutions proposées.

Paris, le 13 avril 2023

Antoine CASTRO

Président du Conseil de surveillance

MAN Truck & Bus Center



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - | 56
Exercice clos le 31 décembre 2022
- Rapport spécial du commissaire aux comptes sur | 58
les conventions réglementées



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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 « Etat 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.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

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.823-10-1 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 28 avril 2023

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 2022)

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 relative 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 17 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 2022, la Société de Gestion a perçu une commission de gestion de 93 504,04 € 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 2022, 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 2022, la commission de souscription s'élève à 1 524 950 € HT. Par ailleurs, en date du 1^{er} octobre 2022 la Société de Gestion a procédé, à titre commercial, à un abandon de créance de 185 000 € HT en plus de la TVA, sur la commission de souscription due par la SCPI au titre du mois de septembre 2022 qui était d'un montant total de 222 000 € TTC.

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 2022, 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 2022, la Société de Gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 avril 2023

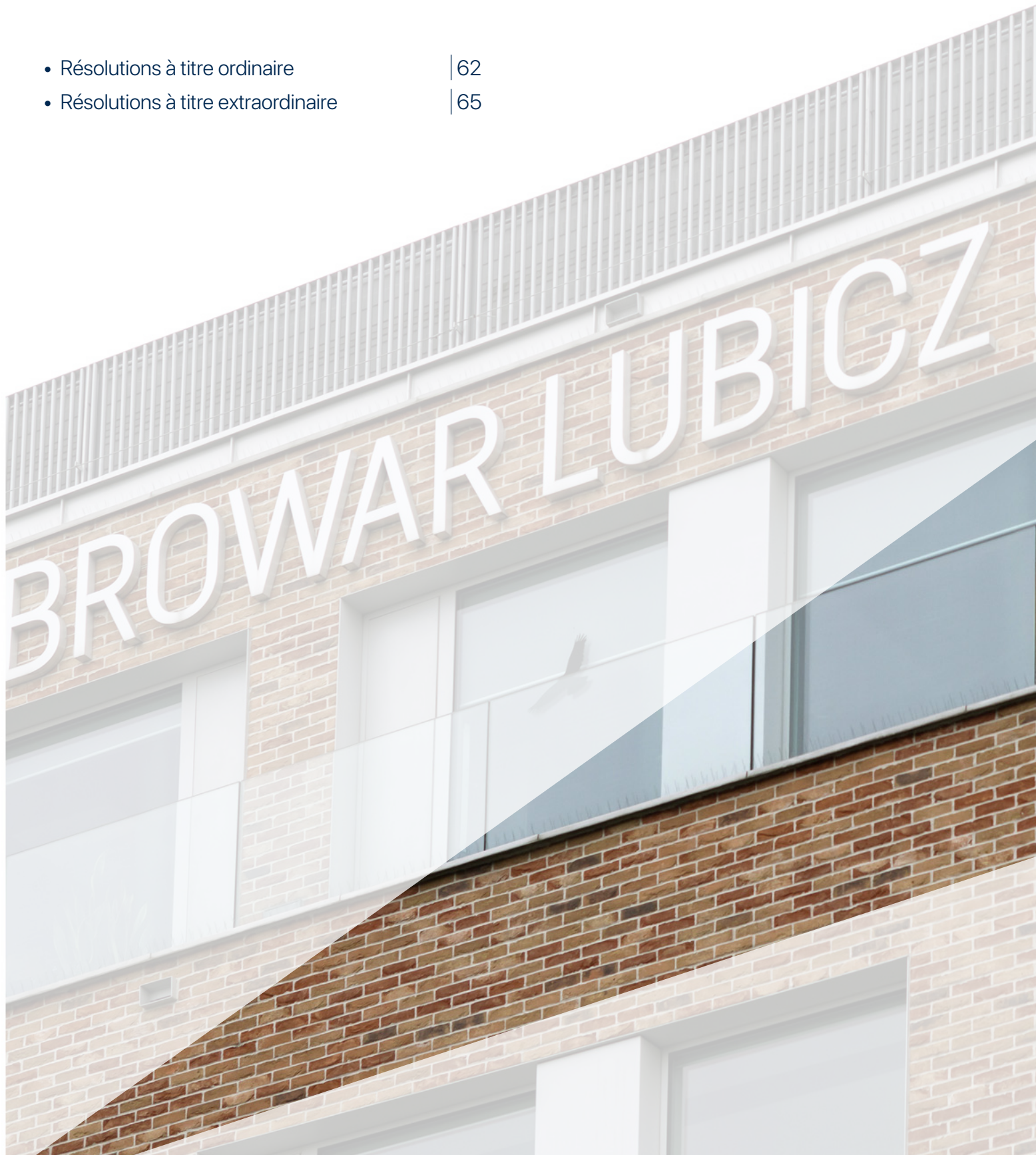
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth



TEXTES DES RÉSOLUTIONS

- Résolutions à titre ordinaire | 62
- Résolutions à titre extraordinaire | 65





RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022 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 2022.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

Résultat au 31/12/2022	994 930 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	6 165 €
Résultat distribuable au 31/12/2022	1 001 095 €
Distribution 2022	989 030 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	12 065 €

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 12,08 euros.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1er janvier 2022 et arrêté à 11,01 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 2022 à :

La valeur comptable	32 796 433 € soit 223,76 € 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 2022 à :

La valeur de réalisation	32 824 737 € soit 223,95 € par part
La valeur de reconstitution	37 226 152 € soit 253,98 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement intégral du Conseil de surveillance

Après avoir rappelé que l'article 22.1 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf au plus désignés parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans, pour trois exercices et sont toujours rééligibles,

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat de l'intégralité des membres du Conseil de surveillance, au nombre de huit (8) :

- M. Christophe COIFFIER (ne se représente pas),
- M. Grégoire MOULINIER,
- La société MARION PARTICIPATION, représentée par Mme Marion WIDMER,
- La société OPPORTUNITIS CAPITAL, représentée par M. Nicolas SOST,
- La société PARIS REALTY FUND (PAREF), représentée par M. Antoine de Oliveira E CASTRO,
- La société SAS EQUANCE, représentée par M. Didier BUJON (ne se représente pas),
- La société SERENITEO INVESTISSEMENT, représentée par M. Grégoire MOULINIER,
- La société WATERFORD, représentée par M. Christophe BASTIDE.

Vu les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1 MARION PARTICIPATION	Marion WIDMER	54	Pharmacien biologiste à Paris.	476
2 OPPORTUNITIS CAPITAL	Nicolas SOST	47	Co-gérant au sein de PATRIMEA - Société de Gestion de Patrimoine.	142
3 Paris Realty Fund (PAREF)	Antoine de OLIVEIRA E CASTRO	50	Groupe international spécialisé dans la gestion immobilière notamment en ce qui concerne deux secteurs d'activités complémentaires à savoir : - l'investissement commercial et résidentiel : au travers de la société immobilière SLIC PAREF, principalement dans l'immobilier d'entreprises en région parisienne (192 M€ de patrimoine au 31/12/2022) - et la gestion pour compte de tiers : au travers de PAREF Gestion (2,1 Mds € de fonds gérés au 31/12/2022), Société de Gestion agréée par l'AMF. La société PAREF est titulaire d'un autre man-dat au sein d'une SCPI gérée par PAREF Gestion.	1 693
4 WATERFORD	Christophe BASTIDE	54	Président de PARTNERS PATRIMOINE. Titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil de surveillance d'une autre SCPI.	142

Et les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) :

NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
5 SCI 4C	Philippe CIROTTEAU	66	Le représentant légal de la société était auparavant pharmacien (pharmacien formateur et pharmacien officine. Retraité depuis 2019.	60
6 SCI CPBMS	Philippe CIROTTEAU	66	Le représentant légal de la société était auparavant pharmacien (pharmacien formateur et pharmacien officine. Retraité depuis 2019.	36
7 AMAUDRIC DU CHAUFFAUT	Benjamin	49	Directeur Juridique Adjoint chez Google France en charge des affaires contentieuses, règlementaires et coopération judiciaire. Chargé d'enseignement de droit des données personnelles à Sciences Po Paris.	30
8 BONNEFOY	Xavier	40	Responsable du contrôle interne dans un laboratoire pharmaceutique International depuis 2017. Commissaire aux comptes et diplômé de l'Expertise comptable dans un Big 4 auprès de clients dans le secteur de la promotion immobilière et marchands de biens. Titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil de surveillance d'une SCPI.	40
9 BROYDE	Cyril	33	Technical Business Manager chez EXCEM depuis 2017 (Responsable des ventes d'un portefeuille de brevets, ventes de missions d'ingénierie).	60
10 GLAVINAZ	Stéphane	63	Conseiller en Investissement Financier, Agent Immobilier et Gérant de Sociétés Civiles Immobilières. Titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	380
11 LEVY	David	36	Avocat à la cour au sein de DENTONS.	25
12 SOIGNEUX	Cyril	35	Analyste Financier Senior au sein chez East – West United Bank (Luxembourg). Auparavant Analyste Financier Senior au sein de la Banque J. Safra Sarasin.	20

L'Assemblée Générale nomme les candidats suivants :

-
-
-

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, à tenir en 2026.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Fixation de la rémunération des membres du Conseil de surveillance

Après avoir pris connaissance du projet des nouveaux statuts, l'Assemblée Générale décide de fixer le montant des jetons de présence des membres du Conseil de surveillance à la somme de cinq cents (500) euros par membre et par séance, nonobstant tous frais de déplacement. Le président du Conseil de surveillance peut éventuellement percevoir en outre des jetons de présence annuels soit cinq cents (500) euros.

Cette décision est applicable jusqu'à toute nouvelle décision de l'assemblée générale ordinaire.

La note d'information et le Règlement Intérieur du Conseil de surveillance de la SCPI seront modifiés en conséquence.

NEUVIÈME 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

DIXIÈME RÉSOLUTION

Augmentation du capital social maximum statutaire de la Société

L'Assemblée Générale décide, conformément aux dispositions de l'article 8 des statuts de la Société, de porter le montant du capital social maximum statutaire de la Société de cinquante millions (50.000.000) d'euros à cent millions (100.000.000) d'euros.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Modification corrélative de l'article 8 des statuts de la société

L'Assemblée Générale, en conséquence de ce qui précède, décide de modifier l'article 8 des statuts de la SCPI « **AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL** » de la manière suivante :

Ancienne rédaction :

« ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à un montant maximal de 50.000.000 € représentant 250.000 parts de 200 € de nominal sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. (...)

Conformément aux dispositions de l'article L 214- 116 du Code monétaire et financier, le capital social statutaire maximum fixé à 50.000.000 euros sera souscrit par offre au public à concurrence de 15 % au moins, soit 7.500.000 euros, dans le délai imparti d'une année après la date d'ouverture de la souscription. (...) »

Nouvelle rédaction :

« ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à un montant maximal de 100.000.000 € représentant 500.000 parts de 200 € nominal sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. (...)

Conformément aux dispositions de l'article L 214- 116 du Code monétaire et financier, le capital social statutaire maximum fixé à 50.000.000 euros a été souscrit par offre au public à concurrence de 15 % au moins, soit 7.500.000 euros, dans le délai imparti d'une année après la date d'ouverture de la souscription. (...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DOUZIÈME RÉOLUTION

Modification corrélative de l'article 22.5 des statuts de la société « Rémunération »

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du projet des nouveaux statuts, décide de modifier l'article 22.5 « rémunération » comme suit :

Ancienne rédaction :

« 22.5 rémunération

Les membres du Conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés en France pour se rendre aux réunions du Conseil et le cas échéant pour remplir les missions prévues ci-dessus. Le montant maximum par déplacement des frais réels est fixé en Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres présents aux réunions du Conseil de surveillance ne perçoivent aucune rémunération à ce titre et n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction. »

Nouvelle rédaction :

« 22.5 rémunération

Les membres du Conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés en France pour se rendre aux réunions du Conseil et le cas échéant pour remplir leurs missions. Ils perçoivent aussi des jetons de présence pour participer aux réunions du Conseil. Le président du Conseil de surveillance peut percevoir en outre des jetons de présence annuels. Les membres du Conseil n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction. Les montants des jetons de présence des réunions du Conseil de surveillance, du président du Conseil ainsi que le montant maximum par déplacement des frais réels sont fixés en assemblée générale ordinaire. »

TREIZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales

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.



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