

2022

RAPPORT ANNUEL INTERPIERRE EUROPE CENTRALE

AU 31 DÉCEMBRE 2022



Browar Lubicz Cracovie, Pologne



INTERPIERRE
EUROPE CENTRALE



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

è * p à p î p p À C B * B À B B c p
B p c s p s s B p à * p
À * À

À À À À À À

s
è À À À

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

À À
À
À À
À À À
À À

2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2022 22

s À À
À À À
" À
è À À

3 ANNEXE AUX COMPTES 28

s À À
À À À
è À À

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES 36

s À À À À À
À À
p À À
s À À
s À À À À À À À À À À
s À À À À À À À À À
* À À À À
À À À
À À À À À À

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

p À À À À À À À À À
À À À À À À À À À
À

9 TEXTES DES RÉOLUTIONS 60

À À À
À À À





Making Waves, Cracowie, Pologne

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2022

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

M. Stéphane BÉGIN, 2022-2023

MEMBRES

M. Stéphane BÉGIN, 2022-2023

M. Jean-François GAGNON, 2022-2023

M. Jean-François GAGNON, 2022-2023

M. Jean-François GAGNON, 2022-2023

M. Jean-François GAGNON, 2022-2023

M. Jean-François GAGNON, 2022-2023

M. Jean-François GAGNON, 2022-2023

M. Jean-François GAGNON, 2022-2023

M. Jean-François GAGNON, 2022-2023

M. Jean-François GAGNON, 2022-2023

M. Jean-François GAGNON, 2022-2023

M. Jean-François GAGNON, 2022-2023

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

M. Jean-François GAGNON, 2022-2023

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

M. Jean-François GAGNON, 2022-2023

■ DÉPOSITAIRE

M. Jean-François GAGNON, 2022-2023

SOCIÉTÉ DE GESTION



M. Stéphane BÉGIN, 2022-2023

M. Jean-François GAGNON, 2022-2023

M. Jean-François GAGNON, 2022-2023

M. Jean-François GAGNON, 2022-2023

M. Jean-François GAGNON, 2022-2023



MAN Varsovie, Pologne

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Chiffre d'affaires	36,6 M€
Produit net	733
Produit net par action	146 569
Dividende par action	250 €
Dividende par action en espèces	225 €

Valeur de réalisation

Valeur de réalisation	32 824 737 €
Valeur ajoutée	223,95 €

Valeur de reconstitution

Valeur de reconstitution	37 226 152 €
Valeur ajoutée	253,98 €

Performances

ROCE	5,37%
------	-------



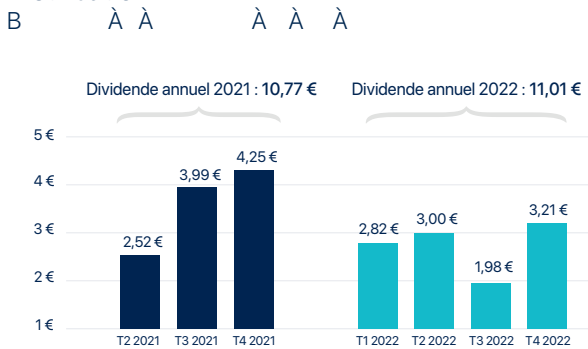
* Répartition géographique des ventes

France	100%
--------	------

5 ans NA historique inférieur à 5 ans

**Le TRIA est un indicateur de performance financière qui mesure la capacité de la société à générer des flux de trésorerie positifs à long terme.

Distribution



PATRIMOINE

Capital	4
Actions	12
Surface bâtie	13 302 m ²
Âge moyen	4,5 ans

*Unité locative louée

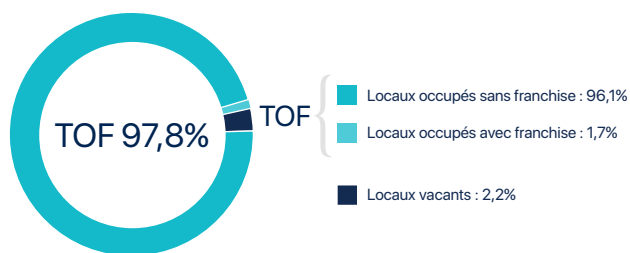
Répartition géographique



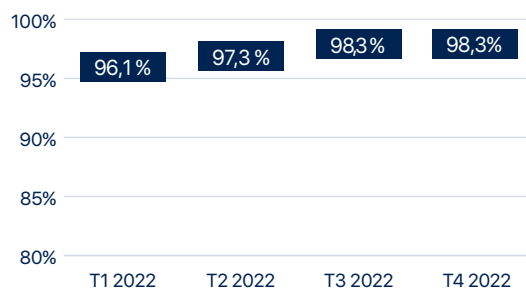
Répartition sectorielle

Immobilier	87,1%
Autres	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.

B

À ÀBÀ

3

À À

À

B

y À

B À

'

B

À À

À À

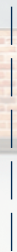
À À

À À

À

À

À À





ÉVALUATION ESG DU FONDS

À À À À À À B p) À

	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

À À À À À À À À À À

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,	Bureau	25,2
Varsovie/ Pologne	Raclawicka Point	93 Raclawicka St.	Bureau	22,5
Varsovie / Pologne	Malapole	Graniczna 3, Malopole	Logistique	17,3

À À À À À À

RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

À l'issue de l'exercice, le bilan de l'entreprise se présente comme suit :

VARIATION DU CAPITAL

À l'issue de l'exercice, le bilan de l'entreprise se présente comme suit :

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Bilan de l'entreprise à la clôture de l'exercice :

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

Bilan de l'entreprise à la clôture de l'exercice :

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.

À l'issue de l'exercice, le bilan de l'entreprise se présente comme suit :

PRIX DE SOUSCRIPTION

À l'issue de l'exercice, le bilan de l'entreprise se présente comme suit :

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Résultat au 31/12/2022	994 930 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année	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



PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION*

C'est le rapport entre le montant distribué et le résultat distribuable. Ce taux est exprimé en pourcentage.

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

B	B	B B	B B B	B	B B	B	B B B	B	B B	B	B B B B	B B B	B B
*p	B	B B	B B	B B	B B	B B	B B	B	B B	B	B B B B	B B	B B
B	B	B B	B B	B B B	B B	B	B B	B B	B	B B B B	B B	B B	
B B	B B	B B	B B	B B	B	B	B B	B	B	B B B B	B B	B B	

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**

À	À À	À À	À	À	*ÀÀÀ	À À	À	À	n	NA historique inférieur à 5 ans			
À	À	À	À	À	À	À	À	À	B	B	B B	B B B	B
À	À	À	À	À	À	À	À	À	B	B	B B	B B	B
p	B B	B B	B	B	B B B	B B	B	B	B	B	B B B	B B	B B
B B B	B	B B B	B B	B	B B	B B	B B	B B	B	B	B B B	B B	B B

3

B

'

3

y

À

À

À

À

À

s À À
" À À À
è À À

|
|
|





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 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 =		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 =		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 =		220 000	109 346
RESULTAT NET (A+B+C+D)		994 930	410 378



ROSSMANN

ROSSMANN

À

ÀÀ

À

B
3

À À

s À À
 À À À
è À À





Bus
5

Truck/Bus
6

€ y B 1 py B Cé y

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 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.

1 1 y y B C y B y y i i y

L'exercice 2022 a été marqué par le conflit en Ukraine et par une dégradation des perspectives 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.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À
À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À
À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À
À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À
À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

5. Associés capital souscrit non appelé

*À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À
B À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À

6. Locataires et comptes rattachés

À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À
B À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À

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

À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À
•	À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À
•	À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À
•	À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À
•	À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À
•	À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À
À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À
À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À

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

COMPTE DE RÉSULTAT

À	À À À	À À	À À	À À	À À	À À	À À À	À À	À
À	À À À	À À	À	À	À	À À	À À	À	À
	À	À À	À À						

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. À

À	À	À À	À À	À	À	À
À	À	À	À	À		

2. 3 À À

À	À À	À À	À	À
---	-----	-----	---	---

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

3. Transfert de charges d'exploitation

è	À À	À À	À	À À À	À	À
	À	À	À À	À À	À	À
	À À À	À	À			
À	À	À	À À À	À À	À	À
À	À À	À À	À À À	À À	À	À

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

è	À	À	À À	À À	À À	À
	À	À	À	À	À À	
• è	À	À	À À	À À	À	À
	À À	À	À	À	À	
• è	À	À	À À	À À	À	À
	À					
• è	À	À	À À	À À	À À	À
	À	À À	À À	À À	À À	À
	À	À	À			
• è	À À	À À	À À	À	À	
	À À	À	À À	À	À	
	À À	À À	À À	À À	À	À
À	À	À À	À À	À À	À	À
À	À	À À				

5. Charges d'exploitation de la société

À	À	À	À	À À
•	À	À	À À	À
•	À	À	À À	
•	À	À À	À	À À À À
•	À	À À	À	À À À
•	À	À À	À	À À
À	À	À À	À À	À À
À	À	À À	À À	À À

6. Diverses charges d'exploitation

è	À	À	À	À À
•	À	À	À	À À À
•	À	À À	À	À À À À
•	À	À	À	À À
•	À	À	À À	À
	À	À	À À	
•	À	À À	À	À À
À	À	À À	À À	À À
À	À	À À	À À	À À

RÉSULTAT FINANCIER

À	À	À À	À À	À	À
À	À	À À	À À	À À	
À	À À	À	À		

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

À	À	À À	À À	À À	À
	À	À	À À	À	À
B p) À	À	À	À À	À	À
è *À	À	À			

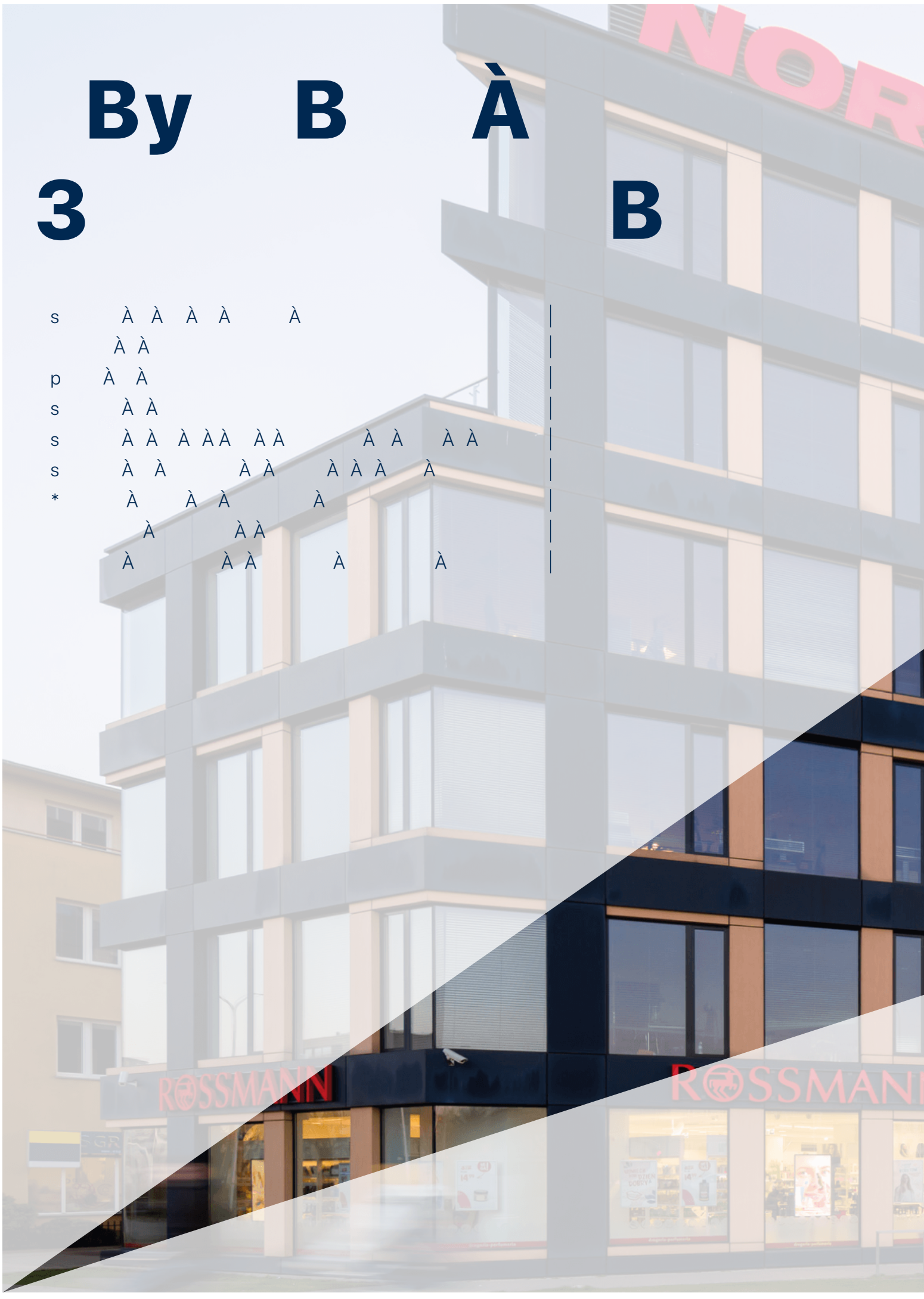
INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

*À	À À	À	À	À	À À	À
À	À	À	À B p) À	À	À À	À**

By B À B

3

s À À À À À
À À
p À À
s À À
s À À À À À À À À À À
s À À À À À À À À À À
* À À À À À À À À À À
À À À À À À À À À À



GIPS®

technicolor

Domino's Pizza

À À

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			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 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

TABLEAUX TRANSPARISÉS EN DE DÉTENTION

L

Actifs immobiliers détenus

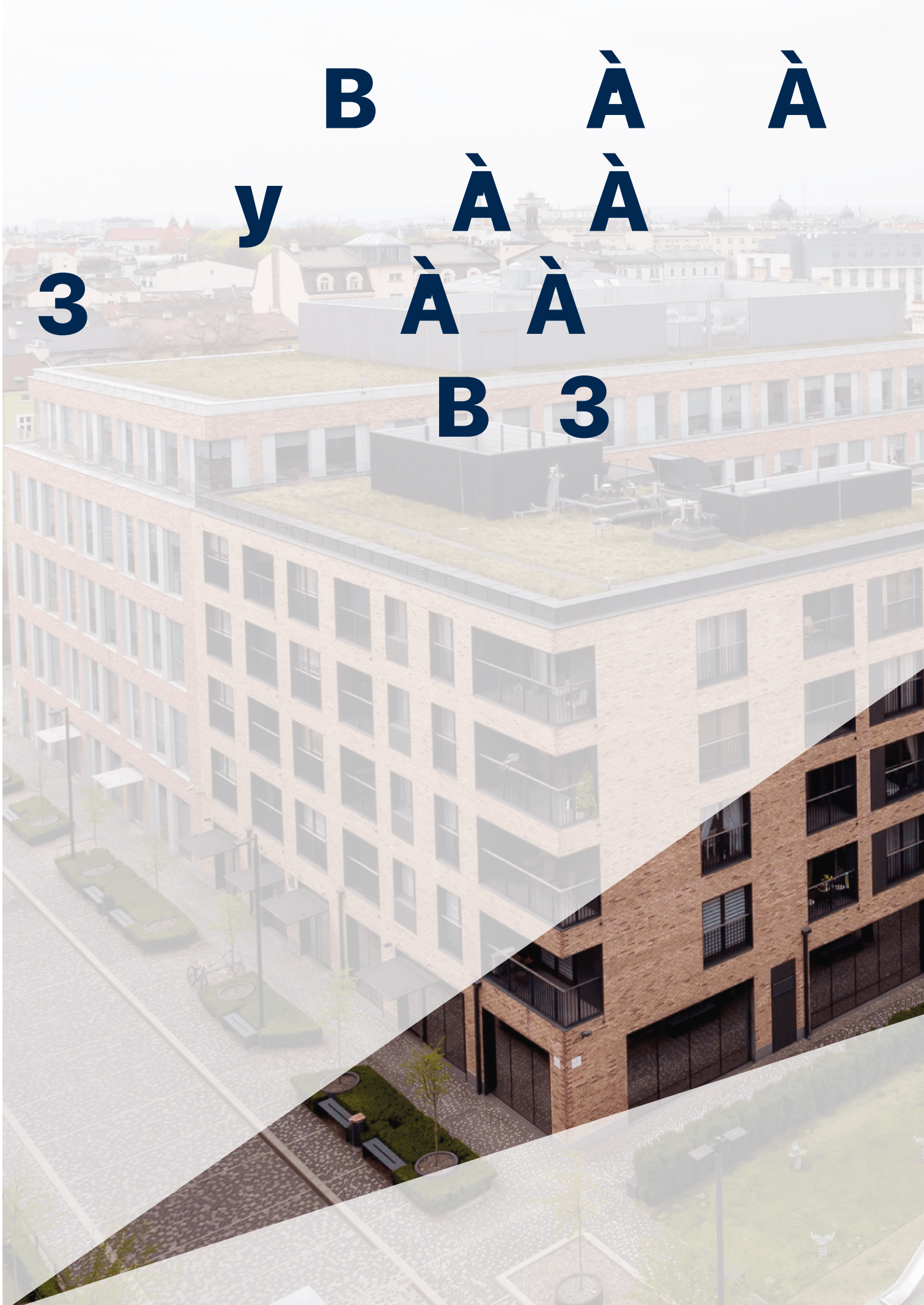
Type d'actifs	Bureaux	Logistique et locaux d'activité	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	8 337	4 965	13 302
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	21 969 995	11 966 604	33 936 599
Valeurs estimées du patrimoine	22 160 000	11 780 000	33 940 000

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



3
у
В
А
А
А
А
В
3





B **À** **À** **B** **À**

3 **À** **À**

B **À** **À** **À**
y **À**

BROWAR LUBIC

B **À**

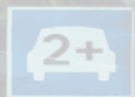
B **B**



CZ OFFICE

G

Lubica 17g





B **À** **À**
3 **À** **À**
 B **3**







MAN Truck & Bus Center

Служба поддержки
Служба клиентов
Служба продаж
MAN Truck & Bus Center
1000000
1000000
1000000
1000000
1000000

B

À À

3
3

B B B

À À À À À À À À À À À À À À À À À

À À
|
|





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

B

OPINION

Le Commissaire aux Comptes a procédé à l'examen des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 de la société INTERPIERRE Europe Centrale, dont les comptes annuels sont présentés en annexe au présent rapport.

En application de l'article 103 du Règlement (UE) 2015/847, le Commissaire aux Comptes a constaté que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 de la société INTERPIERRE Europe Centrale ont été établis conformément aux principes de bonne tenue des comptes et conformément aux dispositions de la loi relative aux sociétés commerciales, en ce qui concerne la forme et le fond.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Le référentiel d'audit est constitué des normes de l'Institut des Commissaires aux Comptes de Belgique (ICC) relatives à l'examen des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 de la société INTERPIERRE Europe Centrale.

Indépendance

Le Commissaire aux Comptes a constaté que les conditions de son indépendance sont satisfaites et qu'il n'existe aucune situation susceptible de compromettre son indépendance.

Justification des appréciations

Le Commissaire aux Comptes a constaté que les appréciations des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 de la société INTERPIERRE Europe Centrale sont conformes aux dispositions de la loi relative aux sociétés commerciales, en ce qui concerne la forme et le fond.

Le Commissaire aux Comptes a constaté que les appréciations des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 de la société INTERPIERRE Europe Centrale ont été établis conformément aux principes de bonne tenue des comptes et conformément aux dispositions de la loi relative aux sociétés commerciales, en ce qui concerne la forme et le fond.

Vérifications spécifiques

Le Commissaire aux Comptes a constaté que les vérifications spécifiques ont été effectuées conformément aux dispositions de la loi relative aux sociétés commerciales, en ce qui concerne la forme et le fond.

Responsabilités de la société de gestion

Le Commissaire aux Comptes a constaté que les responsabilités de la société de gestion ont été établies conformément aux dispositions de la loi relative aux sociétés commerciales, en ce qui concerne la forme et le fond.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

B

p

*A

è

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

B

è

1) Commission de gestion

2) Commission sur retrait, cession et mutation

3) Commission de souscription

4) Commission sur arbitrage des actifs immobiliers

-
-

B

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

)

A



À À

ÀÀ À
ÀÀ À

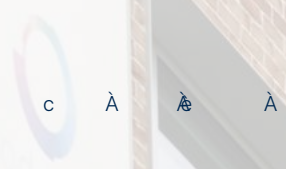
|
|

BROWAR LUBICZ





OFFICE



c À È À

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉSOLUTION

Augmentation du capital social maximum statutaire de la Société

B À À À À À À À À À À À À À À
 À À À À À À À À À À À À À À

ONZIÈME RÉSOLUTION

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

B À À À À À À À À À À À À À À
AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL À À À À À À À À

Ancienne rédaction :

D C C D D C C C C D D
 B B B B B B BB B B B B B B B B B B B B B B B B B B
 BB B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B
i B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B B B

Nouvelle rédaction :

D C C D D C C C C D D
 B B B B B B BB B B B B B B B B B B B B B B B B B B
 BB B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B
i B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B
 B B B B B B B B B B B B B B
 À À À À À

DOUZIÈME RÉOLUTION

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

À À À À À À À À À À À À À À À À À À

Ancienne rédaction :

C C

B
B
B
B
B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B

Nouvelle rédaction :

C C

B
B
B
B
B
B B B B B B B B B B B B B B B B B B B B

TREIZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales

B À À À À À À À À À À À À À À À À À À

