



# Bulletin trimestriel d'information T1 2025

N° 18 - Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2025  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025

Type : SCPI de rendement à capital variable

Catégorie ASPIM : SCPI à prépondérance Bureaux

Stratégie d'investissement diversifiée depuis le 28 juin 2024

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Après une année 2024 présentant des résultats particulièrement solides avec un Taux de Distribution de 6,00%, l'année 2025 révèle des défis pour votre SCPI PAREF Evo notamment en matière de gestion locative. Ainsi, les actions de commercialisation des surfaces vacantes de l'actif Raclawicka se poursuivent afin de renforcer le Taux d'Occupation Financier de la SCPI. Dans un même temps, dans le but de diversifier le portefeuille, nous considérons de potentiels investissements dans tous secteurs d'activités et en Europe, conformément à la nouvelle stratégie d'investissement votée lors de l'Assemblée Générale 2024.

Au premier trimestre 2025, l'économie européenne connaît une croissance timorée avec une légère évolution de +0,2% selon la Banque Centrale Européenne (BCE). La progression de l'économie européenne serait en demi-teinte sur le premier semestre avec un décalage conjoncturel marqué entre les principales économies. Toutefois, dans son ensemble la croissance européenne resterait bridée sur le reste de l'année reflétant un contexte économique empreint d'incertitudes notamment liées aux revues budgétaires dans certains pays ou encore au recul de l'activité commerciale freinée par la mise en place de nouveaux tarifs douaniers aux États-Unis.

Le processus de désinflation se poursuit et le taux d'inflation de la zone euro s'établi à 2,2% en mars 2025 se rapprochant du niveau cible de la BCE de 2%. Cette décélération, portée par le recul des prix de l'énergie et des services, devrait soutenir le pouvoir d'achat et stimuler la consommation. En parallèle, la BCE poursuit l'assouplissement monétaire et a abaissé ses taux directeurs à 2,25% en avril, afin de soutenir la croissance tout en maintenant la stabilité des prix à moyen terme. Bien qu'elle ne suit plus une politique monétaire restrictive, elle maintient une vigilance accrue face aux incertitudes entourant l'inflation et la croissance, exacerbées par les tensions commerciales actuelles.

Dans ce contexte, le marché immobilier d'entreprise européen, a montré des signes de résilience. Selon une étude Savills, les volumes investis ont atteint environ 50 milliards d'euros au premier trimestre, en hausse

de plus de 28 % par rapport à l'an dernier. Bien que ce chiffre marque un début de reprise, les niveaux d'investissement restent inférieurs de 45% à la moyenne des cinq dernières années. Malgré les incertitudes économiques et les défis géopolitiques persistants, les perspectives de Savills indiquent une reprise de l'activité d'investissement, portée par une amélioration des conditions de financement, une inflation en voie de stabilisation et une demande latente des investisseurs institutionnels. Des secteurs semblent tirer leur épingle du jeu, comme la logistique et locaux industriels pour lesquelles la demande pour les centres de distribution du dernier kilomètre et entrepôts durables reste forte, alimentée par la croissance du e-commerce et la réorganisation des chaînes d'approvisionnement ; ou encore les bureaux, avec une priorité sur les immeubles de bureaux prime respectant les critères ESG dans les principaux centres d'affaires qui continuent de séduire les investisseurs.

Sur le plan de la gestion locative, votre SCPI a poursuivi son activité ce trimestre, principalement sur l'actif Raclawicka, seul actif présentant de la vacance. Ainsi, 2 nouveaux baux ont été signés pour une surface totale 552,9 m<sup>2</sup> dont 1 prenant effet au cours de ce trimestre pour une surface de 287 m<sup>2</sup> permettant de réduire la vacance de cet actif de 10% par rapport au trimestre précédent. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'affiche à 94,5 % au 1<sup>er</sup> trimestre, en légère augmentation de +0,1% par rapport au trimestre précédent avec des améliorations attendues en cours d'année avec l'entrée de nouveaux locataires.

Enfin, la distribution nette pour ce premier trimestre s'élève à 2,07 euros par part en jouissance.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : Savills, Banque Centrale Européenne, INSEE.

La SCPI est un investissement immobilier long terme qui ne présente aucune garantie de performance ni de revenus, un risque de perte en capital, un risque de marché et une liquidité limitée. Le rachat des parts n'est pas garanti. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les propos tenus dans ce bulletin apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

**PAREF Evo** : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 200.000.000 euros ■ N°RCS Paris 880 615 463 ■ Siège social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ■ Visa AMF SCPI n°20-10 en date du 2 juin 2020 ■ SCPI gérée par PAREF Gestion.

**PAREF Gestion** : SA à conseil d'administration au capital de 1.658.400 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753 ■ Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008 ■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/03/2025



## PERFORMANCES

Rentabilité & Taux de distribution

Taux de rentabilité interne au 31/12/2024

5 ans

NA - historique inférieur à 5 ans

Taux de distribution 2024 : 6,00%



- Distribution sur résultat courant : 4,99%
- Impôts prélevés à la source sur les revenus étrangers : 1,01%
- Distribution exceptionnelle : 0%

## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2024 & 2025

Acomptes sur dividende par part (net versé pour une personne physique)



Source : PAREF Gestion. Les chiffres cités concernent les années écoulées et les performances passées ne présagent pas les performances futures de la SCPI. Acheter des parts de la SCPI PAREF Evo est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital, le risque de liquidité, de marché immobilier, ainsi que des risques liés à l'endettement et de durabilité. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Le rachat des parts n'est pas garanti.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 194 555 parts en fin de trimestre, dont aucune part en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
T1 2025	188 925	5 744	114	0	194 555	1 047
T2 2025						
T3 2025						
T4 2025						

**250 €**

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 3 SEPTEMBRE 2020

Souscription minimum : 10 parts pour chaque nouvel associé

**Une part (tous frais inclus) ..... 250 €**

- Valeur nominale ..... 200 €
- Prime d'émission ..... 50 €
- dont 10% HT de commission de souscription ..... 25 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement

**Valeur de retrait ..... 225 €**

**214,15 €**

Valeur de réalisation  
au 31/12/2024

**246,35 €**

Valeur de reconstitution  
au 31/12/2024

**208,96 €**

Valeur IFI 2024 préconisée  
résidents français

**0 €**

Valeur IFI 2024 préconisée  
non-résidents français



# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 31/03/2025

Votre patrimoine en un coup d'œil

 <b>40,9 M€</b> Valeur du patrimoine	 <b>5</b> immeubles	 <b>17 060 m<sup>2</sup></b> gérés	 <b>13</b> baux	 <b>3,6 ans</b> durée résiduelle moyenne ferme des baux	 <b>705,5 K€</b> loyers encaissés au 1 <sup>er</sup> trimestre
---	--	---	--	---	--

## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2024)



## Répartition sectorielle

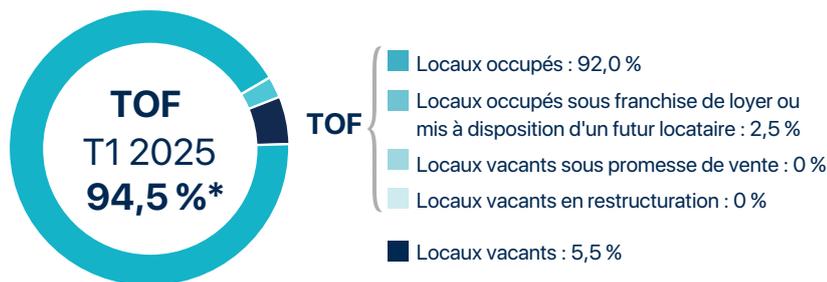
Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2024)

 <b>89,7 %</b> Bureaux	 <b>10,3 %</b> Locaux d'activité
---	---

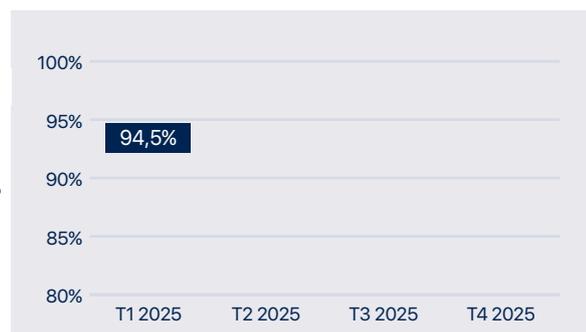
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
0 €	40,9 M€	0 €	40,9 M€	0,0%

## Taux d'occupation financier (TOF)



## Évolution du TOF 2025



\*Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) en vigueur depuis 2022. Le taux d'occupation financier actuel de la SCPI n'est pas indicatif des performances futures, celles-ci pouvant varier en fonction des conditions de marché et des éléments spécifiques à chaque investissement.

## Activité locative du 1<sup>er</sup> trimestre

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2025, deux nouveaux baux ont été signés sur Raclawicka pour une surface de 552,90 m<sup>2</sup> avec un bail dont la prise d'effet est sur le trimestre pour une surface de 287 m<sup>2</sup>, et pour la surface restante de 265,9 m<sup>2</sup>, la prise d'effet aura lieu début avril 2025.

## Acquisition et arbitrage du trimestre

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

## Focus sur la relocation de surfaces vacantes pour l'actif Raclawicka (Varsovie)



**Localisation :** Varsovie, Pologne

**Typologie :** Bureaux et lots stockage

**Surface :** 2 478 m<sup>2</sup>

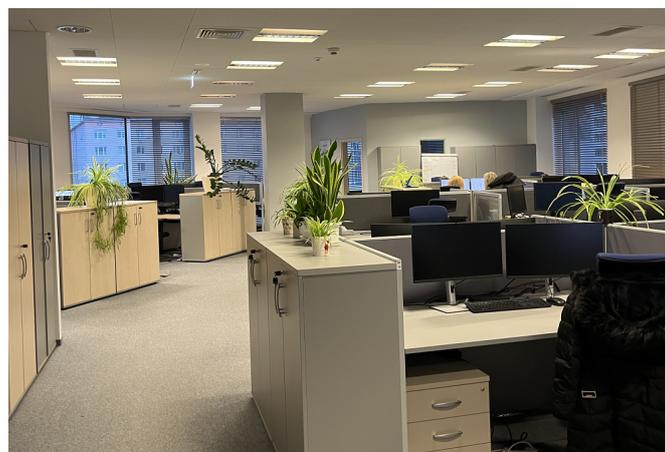
**Surface vacante au 31/03/2025 :** 937 m<sup>2</sup> (vs 1 224 m<sup>2</sup> au 31/12/2024)

**Date d'acquisition :** 03/11/2021

L'actif Raclawicka est situé dans le quartier de Mokotow de Varsovie et est multilocataires. Il s'agit de l'unique actif présentant de la vacance au sein du portefeuille de PAREF Evo.

Au cours du premier trimestre 2025, 2 nouveaux baux ont été signés :

- Le 1<sup>er</sup> a pris effet en mars 2025 pour une surface de 287 m<sup>2</sup> pour le compte d'Evention, une société de services. L'entreprise occupe désormais 2 surfaces de l'immeuble, au 4<sup>e</sup> et au 2<sup>e</sup> sous-sol, respectivement à destination de bureau et stockage. La SCPI sécurise ainsi un loyer jusqu'en février 2029.
- Le second bail, signé au cours du premier trimestre 2025, prendra effet au début du mois d'avril 2025, pour une surface de 265,9 m<sup>2</sup> pour un lot à destination de bureau et pour 6 places de parking. Cette surface sera occupée par une entreprise autrichienne de transport et logistique. La SCPI sécurise ainsi un loyer jusqu'en avril 2028.



**Labellisée ISR depuis le 24 janvier 2023**, la SCPI PAREF Evo intègre dans sa stratégie d'investissement et de gestion des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Elle poursuit ainsi l'objectif de maîtriser l'empreinte environnementale de ses actifs et d'optimiser la qualité de vie de leurs locataires.

Par ailleurs, la SCPI est classée **Article 8** au sens du Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

# VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI PAREF Evo se tiendra **le jeudi 26 juin 2025 à onze heures, au siège social, 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris.**

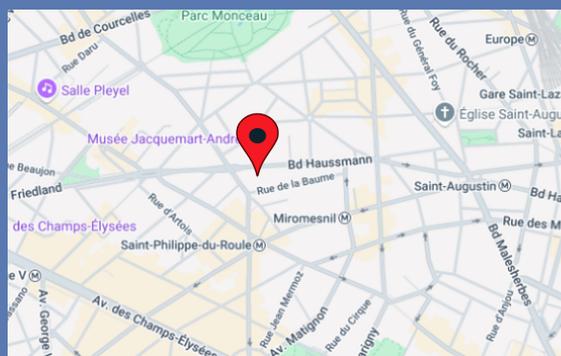
A cette occasion, vous serez invités à approuver certaines évolutions statutaires qui seront intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion. Le détail des résolutions extraordinaires relatives auxdites évolutions est présenté dans le rapport annuel de votre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

Enfin, nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation ou encore par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés.

## Participez à la vie de votre SCPI et votez lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2025

En tant qu'associé de la SCPI PAREF Evo, vous êtes convié à l'Assemblée Générale Annuelle de la société, qui se tiendra le jeudi 26 juin à 11h00. Cet événement sera l'occasion de rencontrer les gérants de votre SCPI et **de vous prononcer sur les différentes résolutions soumises à votre approbation.** Pour rappel, vous disposez d'un nombre de voix proportionnel à votre part dans le capital social de la société.

Si vous ne pouvez pas être présent, vous avez la possibilité de voter par correspondance à l'aide du formulaire de vote joint à la convocation, ou bien par voie électronique, à condition d'avoir préalablement donné votre accord à notre service Associés.



**Lieu :** Bureaux PAREF Gestion, 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris.

**Méto / RER :** Miromesnil (ligne 9), Saint-Philippe-du-Roule (ligne 9), George V (ligne 1), Saint-Lazare (lignes 3, 12, 13, 14 & RER E).

**Parking public :** Haussmann Berri (155 bd Haussmann, 75008 Paris).

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

**Souscription :** Minimum DIX (10) parts pour tout nouvel associé. Information du client : Avant toute souscription (en démembrement, au comptant, à crédit ou via un contrat d'assurance vie en unité de compte), le souscripteur doit se voir remettre et prendre connaissance des statuts, de la note d'information, du dernier rapport annuel, du document d'informations clés et du bulletin trimestriel d'information disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

**Prix :** Le prix de la part est reporté sur le présent bulletin trimestriel et sur le bulletin de souscription.

**Libération :** Les parts souscrites au comptant doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.

**Dossier de souscription :** Le bulletin de souscription doit parvenir à la société de gestion, dûment complété et signé, accompagné de la fiche de connaissance du client (KYC) également complétée et signée.

**Jouissance des parts :** La date de jouissance correspondant au droit de percevoir les distributions est fixée, pour votre SCPI, au premier jour du sixième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

**Retrait :** Les demandes de retraits, formulées au prix de retrait en vigueur, doivent être adressées à la société de gestion par l'envoi d'un bulletin de retrait par lettre recommandée avec avis de réception et sont traitées à la fin de chaque mois par ordre chronologique d'arrivée. Les parts faisant l'objet d'un retrait

cessent de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

**Si la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription,** la société rembourse et annule les parts. Le prix de retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription.

**Si la demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois,** un mécanisme de rétro-compensation peut être mis en œuvre par la Société de Gestion pour permettre de compenser toute demande de retrait avec les sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée et non encore investies dans des actifs immobiliers. Ces sommes ne pourront excéder deux pour cent (2 %) par mois de la valeur de reconstitution de la société.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le mécanisme de rétro-compensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion pourrait proposer à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement qui pourrait être voté par l'assemblée générale et alimenté par des cessions d'actifs. Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

**Cession - Mutation des parts :** Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

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

## RISQUES

En souscrivant à des parts de la SCPI, un investisseur s'expose aux risques suivants :

- un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi ;
- un risque de liquidité lié à la difficulté de vendre ses parts en l'absence de souscription compensant les retraits ;
- un risque lié aux investissements dans des actifs immobiliers (risque de marché) et à l'évolution du marché de l'immobilier ;
- un risque lié à l'endettement et aux acquisitions payables à terme souscrits par la SCPI ;
- un risque lié à la gestion discrétionnaire résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants ;
- un risque fiscal lié à une évolution ultérieure de la fiscalité des pays situés dans l'Espace économique européen (hors France), en Suisse ou au Royaume-Uni, à laquelle sont soumis les actifs ;
- un risque de change lié principalement à l'encaissement des loyers, le paiement des fournisseurs, de la TVA dans une devise autre que l'euro ;
- un risque de durabilité lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

L'ensemble des risques et des frais est décrit dans le Document d'Informations Clés et la Note d'Information de la SCPI dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion.

## ENDETTEMENT

La SCPI PAREF Evo peut recourir à l'endettement et effectuer des acquisitions payables à terme dans la limite de 40% de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la société.

## FISCALITÉ

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts. Une SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Ses associés sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt. Les associés font l'objet d'un document établi chaque année par la Société de Gestion et adressé en temps utile pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus. Dans la mesure où l'objet de la SCPI est de constituer un patrimoine immobilier situé à l'étranger, il y aura lieu de distinguer les règles fiscales applicables aux revenus et plus-values de source française et étrangère.

## LEXIQUE

**Capitalisation** : Elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

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

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

**Taux d'occupation financier (TOF)** : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

**Taux de rentabilité interne (TRI)** : Il indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

**Valeur de réalisation** : La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société, le tout ramené à une part. Elle est basée sur une évaluation du patrimoine faite, à minima, en fin d'année. En 2024, une évaluation a également eu lieu à mi-année.

**Valeur de reconstitution** : La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine, le tout ramené à une part. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission.

**Valeur de retrait** : La valeur de retrait correspond à la différence entre le prix de souscription et la commission de souscription TTC.

**Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière)** : Elle correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

## CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés : [gestionvie@paref.com](mailto:gestionvie@paref.com)  
Nos équipes sont également joignables au : **01 86 90 41 10**



PAREF Gestion - Siège social :  
153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

