

# RAPPORT ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE 2024



Making Waves – Cracovie, Pologne



|                                                 |   |
|-------------------------------------------------|---|
| Organes de Gestion et de Contrôle Exercice 2024 | 4 |
| Éditorial                                       | 5 |
| Chiffres clés au 31 décembre 2024               | 6 |

## **1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE** **9**

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

## **2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024** **23**

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

## **3 ANNEXE AUX COMPTES** **27**

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

## **4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES** **33**

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

## **5 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE** **37**

## **6 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE** **39**

## **7 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** **41**

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2024 | 42 |
| Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées                    | 44 |

## **8 TEXTES DES RÉSOLUTIONS** **45**

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Résolutions à titre ordinaire      | 46 |
| Résolutions à titre extraordinaire | 47 |

## **9 ANNEXE SFDR** **51**



# Truck & Bus Center



MAN - Varsovie, Pologne



## ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2024

### SCPI

#### ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

##### PRÉSIDENT

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

##### MEMBRES

Xavier BONNEFOY

Cyril BROYDE

Stéphane GLAVINAZ

Cyril SOIGNEUX

La société MARION PARTICIPATION, représentée par Marion WIDMER

La société OPPORTUNIS CAPITAL, représentée par Nicolas SOST

La société WATERFORD, représentée par Christophe BASTIDE

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

#### ■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, représentée par Mathilde HAUSWIRTH

Suppléant : Patrice MOROT

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

#### ■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Expert : CUSHMAN & WAKEFIELD

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

#### ■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

## SOCIÉTÉ DE GESTION



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

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

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ





## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS

L'année 2024 a marqué un tournant stratégique pour votre SCPI, qui a étendu sa stratégie d'investissement à toutes typologies d'actifs en Europe hors France, caractérisant ainsi sa dynamique d'évolution. Elle porte désormais le nom de PAREF Evo, « le choix de l'ambition », succédant ainsi à Interpierre Europe Centrale.

Dans un environnement économique marqué par une reprise timorée de la croissance économique de l'Union Européenne (+0,8% par rapport à 2023), la SCPI PAREF Evo clôture l'année 2024 en atteignant ses objectifs de performance et offre un taux de distribution de 6,00% à ses associés, en hausse de 0,20 pts par rapport à l'année précédente (5,80% en 2023). La valeur du patrimoine découlant de la campagne d'expertise menée au dernier trimestre 2024 atteint 40,9 millions d'euros, en léger recul de -0,90% à périmètre constant par rapport à 2023, permettant de maintenir le prix de part à 250 €.

L'élargissement de la stratégie de PAREF Evo se conjugue avec le regain du marché immobilier européen au cours de l'année 2024. En effet, cette année, le volume d'investissement s'est établi à 154,4 milliards d'euros en Europe, en progression de +18% par rapport à l'année précédente, le marché des bureaux représentant 26% de l'investissement total, dominant l'ensemble des autres classes d'actifs.

Concernant le patrimoine de la SCPI, le taux d'occupation financier s'établit à 97,2% sur l'année 2024. Concernant les surfaces vacantes, nos actions de commercialisation ont permis d'aboutir à la relocation d'une surface totale de 552,90 m<sup>2</sup> (soit 45% des surfaces actuellement vacantes), générant ainsi de nouveaux loyers dès le début de l'année 2025.

Également, depuis l'obtention du label ISR en 2023, PAREF Evo continue de mettre en œuvre des actions alignées avec les enjeux du label, combinant contrôle et optimisation énergétique et amélioration du bien-être des occupants.

Enfin, d'un point de vue financier, la dette a été intégralement remboursée, permettant de réduire l'exposition du fonds à l'augmentation des taux bancaires.

Pour les années à venir, dans une dynamique ambitieuse de développement, l'évolution de votre SCPI se poursuivra selon ses objectifs de diversification progressive, tant en termes de localisation que de typologie d'actifs. Nous continuerons à suivre minutieusement la gestion locative afin de préserver la qualité de nos actifs et garantir une stabilité du portefeuille.

Ainsi, l'année 2025 s'annonce exigeante, portée par la volonté de se positionner sur de nouvelles opportunités d'investissements tout en restant attentifs aux risques liés notamment aux conséquences du resserrement de la politique monétaire en Europe.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



**Matthieu NAVARRE**  
Directeur Commercial

# CHIFFRES CLÉS

## AU 31 DÉCEMBRE 2024

### CHIFFRES CLÉS

|                                                                        |         |
|------------------------------------------------------------------------|---------|
| Capitalisation .....                                                   | 47,0 M€ |
| Nombre d'associés .....                                                | 1 009   |
| Nombre de parts en circulation .....                                   | 188 925 |
| Prix de souscription<br>(dont 10% de commission de souscription) ..... | 250 €   |
| Prix de retrait .....                                                  | 225 €   |

### Valeur de réalisation

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Montant total .....    | 40 458 094 € |
| Montant par part ..... | 214,15 €     |

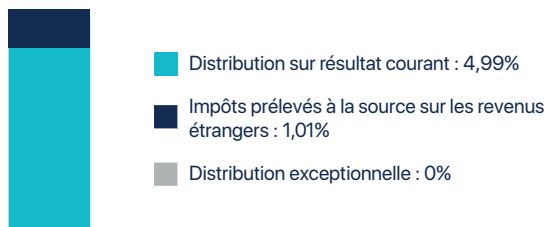
### Valeur de reconstitution

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Montant total .....    | 46 542 438 € |
| Montant par part ..... | 246,35 €     |

### Performances

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

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Taux de Distribution* ..... | 6,00% |
|-----------------------------|-------|



|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| Taux de Distribution net versé* ..... | 4,99% |
|---------------------------------------|-------|

\* 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<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

Taux de Distribution net versé : Division du dividende net, 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.

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

Taux de rentabilité interne (TRI)\*\*

5 ans NA - historique inférieur à 5 ans

\*\* Le TRI indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

### Distribution

Acomptes de distribution par part (net versé)



### PATRIMOINE

|                                                |                       |
|------------------------------------------------|-----------------------|
| Nombre d'immeubles .....                       | 5                     |
| Nombre de baux* .....                          | 13                    |
| Surface totale non pondérée .....              | 17 060 m <sup>2</sup> |
| Durée moyenne résiduelle des baux (WALB) ..... | 3,8 ans               |

\*Unité locative louée

### Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits



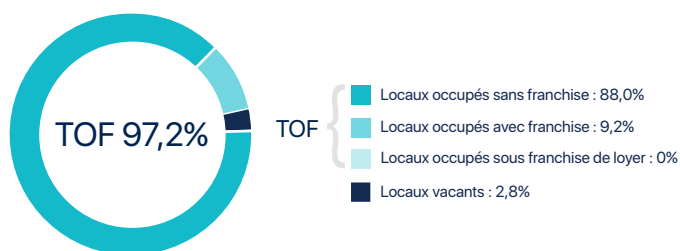
### Répartition sectorielle

Exprimée en % de la valorisation hors droits

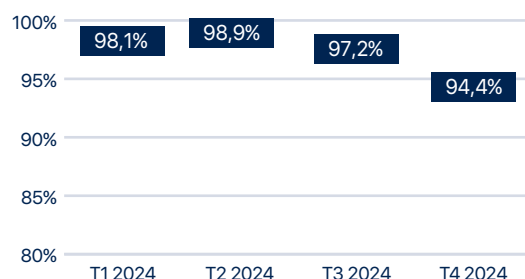
|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Bureaux .....           | 89,7 % |
| Locaux d'activité ..... | 10,3 % |



## Taux d'Occupation Financier Annuel\* 2024 (TOF)



## Évolution du Taux d'Occupation Financier Trimestriel\*\* au cours de l'année 2024



\*Taux d'Occupation Financier Annuel (TOF Annuel) : Le TOF annuel est calculé en divisant le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que les 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 obtenu en additionnant les résultats des TOF trimestriels, puis en divisant cette somme par la somme des dénominateurs correspondants des TOF trimestriels.

\*\*Taux d'Occupation Financier Trimestriel (TOF Trimestriel) : Le TOF trimestriel est déterminé en divisant le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que les 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 à la fin de chaque trimestre civil (le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) pour les trois mois constituant le trimestre échu. Il prend en compte les flux effectivement facturés pendant le trimestre civil écoulé.

Les performances passées ne constituent en aucun cas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement dans cette SCPI comporte des risques, notamment le risque de perte en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. La SCPI, n'étant pas un produit coté, présente une liquidité réduite par rapport à d'autres actifs. Le rachat des parts par la SCPI, au prix déterminé par PAREF Gestion, est conditionné à l'existence de demandes de souscriptions à ce prix. Ce placement n'offre aucune garantie de capital. Tous les risques liés à cet investissement sont détaillés dans le DIC (Document d'Information Clé) ainsi que dans la note d'information de la SCPI, auxquels tout investisseur doit prendre connaissance avant d'investir. Chaque investisseur doit évaluer l'intérêt d'un tel investissement en fonction de sa situation personnelle et est invité à consulter un conseiller pour examiner, si nécessaire, les conséquences fiscales liées à cet investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait financé par un emprunt, il est essentiel de noter les risques spécifiques associés à ce mode de financement. Cet instrument financier n'est pas destiné aux "US Persons" (personnes américaines) telles que définies par la réglementation. La durée de placement recommandée pour cet investissement est d'au moins 10 ans.





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

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

BROWAR LUBICZ OFFICE



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire, conformément aux articles 25 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 2024. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier, le rapport ISR puis le rapport administratif et financier de votre SCPI sur l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance des comptes annuels, du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation.

## RAPPORT DE CONJONCTURE

### ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Fortement impactée par l'inflation et la hausse des taux, la zone euro enregistre une croissance timide mais positive de +0,8 % en 2024. L'évolution du PIB illustre d'importants écarts de progression au sein de la zone avec des pays qui tirent leur épingle du jeu, comme l'Espagne, où la croissance est de +3,2% sur l'ensemble de l'année, portée par le dynamisme de son secteur touristique et une demande intérieure robuste. De même, en Pologne, pays où se trouve la totalité du patrimoine de votre SCPI, l'Office Central de statistique de Pologne (GUS) estime une progression de 2,8 % du Produit Intérieur Brut (PIB) en 2024 soit une nette augmentation par rapport à l'année 2023 (0,1%). La reprise a été principalement alimentée par une augmentation de la consommation privée, qui a augmenté de 3,1 % d'une année sur l'autre, soutenue par l'augmentation des revenus réels des ménages et l'amélioration de la confiance des consommateurs. Ces performances tranchent nettement avec la stagnation qui frappe ses voisins européens. Notamment, l'Allemagne, première puissance économique européenne, a confirmé une récession de 0,2 % en 2024, sa seconde année consécutive de contraction. La France, de son côté, a subi un recul de 0,1 % de son PIB au quatrième trimestre, notamment sous l'effet d'un contrecoup des Jeux olympiques mais également de l'incertitude politique.

Cette relance est également encouragée par une inflation moins forte, qui s'élève à 2,4 % en décembre 2024 (contre 2,9% en 2023). Cette désinflation dans la catégorie des biens et des services, est à l'origine de la décélération du rythme de croissance globale des prix.

En parallèle, la Banque Centrale Européenne (BCE) avait décidé de diminuer de nouveau son taux directeur en décembre dernier le ramenant à 2,75 %. En mars 2025, la BCE poursuit la détente monétaire en abaissant à nouveau son principal taux directeur, passant à 2,5%. L'objectif de la banque centrale est clair : relancer l'investissement et soutenir la consommation.

Pour 2025, même si la zone euro parviendrait à éviter une récession, elle risque fort de connaître une période de stagnation. Au sein de cette conjoncture atone, l'Union européenne mise sur des mesures de soutien à l'investissement et une simplification administrative pour tenter de redonner de l'élan aux entreprises.

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

La baisse de l'inflation et des taux d'intérêt en Europe a, en partie, impulsé la reprise des investissements immobiliers au cours de l'année s'établissant à 154,4 milliards d'euros pour l'ensemble de l'année 2024, soit une hausse de 18% par rapport à l'année dernière.

Concernant toutes les classes d'actifs, le volume investi est en hausse. Le bureau arrive en tête avec 40,4 milliards d'euros investis, suivi de près par les transactions logistiques qui rassemblent plus de 39 milliards d'euros. Le commerce et l'hôtellerie connaissent une progression rapide avec des volumes d'environ 34 milliards d'euros et 21 milliards d'euros représentant des hausses respectives de +23% et +70% par rapport à l'année dernière.

Le pays qui représente le volume d'investissement le plus important est le Royaume-Uni avec 48 milliards d'euros suivi par l'Allemagne totalisant un montant de 26 milliards d'euros. La plus forte hausse de ce volume est l'Italie avec une évolution de +67% par rapport à 2023. La Pologne, a également connu une forte progression en augmentant son montant d'investissement de plus du double avec 4,7 milliards d'euros et arrivant à hauteur de la moyenne des 5 dernières années.

L'immobilier entre dans une nouvelle phase de fixation des prix. Depuis le quatrième trimestre 2023, les rendements « prime » de toutes les catégories d'actifs sont restés constants. Des signaux de compression ponctuels provenant de certains marchés sont évidents, tels que Londres et Paris à 4,00 % (contre 4,25 % au T3 2024).

L'année 2024 marque donc une reprise graduelle du marché immobilier européen favorisée par des mesures prises au niveau des politiques monétaires ainsi que l'amélioration du contexte économique de la zone avec l'amélioration de l'inflation et le rebond de la croissance en Europe. Ainsi, les investisseurs se replacent sur des transactions. Néanmoins, cette amélioration reste encore timide en raison de facteurs encore incertains et du rythme entrecoupé de période de compression des taux.

## PERSPECTIVES 2025

Face à la stagnation de l'économie de la zone euro, la BCE a abaissé ses taux d'intérêt pour la cinquième fois au début de 2025, les réduisant de 25 points de base en février pour les ramener à 2,75 %. Cela devrait contribuer à stimuler l'économie et à exercer une nouvelle pression à la baisse sur les rendements en Europe.

Bien que les volumes d'investissement aient indéniablement commencé à s'améliorer, il est tout de même important de souligner que le marché se caractérise par un niveau élevé de prudence et une attention particulière portée au sentiment et aux exigences. Une baisse des volumes d'investissement est prévu au premier trimestre 2025, le marché se refroidissant après une période de reprise et des variations saisonnières de l'activité entraînant une accalmie. Selon certains experts, les investisseurs restent concentrés sur la progression de la demande et de la consommation nette, et la sous-performance de ces indicateurs empêche une plus forte augmentation des volumes quant aux actifs « prime » : bien situés, à revenus élevés, garantis par des locataires solides, suscitent un intérêt significatif. En outre, les critères ESG restent une des priorités pour les investisseurs et les occupants.

Bien que le marché de l'investissement ait commencé l'année sur des bases solides, plusieurs facteurs pourraient impacter la reprise. Les investisseurs sont confrontés à une incertitude beaucoup plus grande alors que l'économie américaine évolue vers une position plus protectionniste et que les tensions géopolitiques continuent de s'intensifier. Cela dit, après une année de stabilisation en 2024, nous nous attendons à ce que les volumes d'investissement continuent de croître à mesure que la confiance des investisseurs s'améliore. Une croissance de 10 à 15% en 2025 est prévue.

*Sources : BNP PARIBAS Real Estate Pologne 2024 - Savills- BCE- OCDE- Office National des Statistiques en Pologne (GUS)- Banque Centrale Européenne et Banque Centrale Polonaise.*



## FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Atteignant une capitalisation de 47,0 millions d'euros à fin décembre 2024, votre SCPI fraîchement nommée PAREF Evo a connu de nouveaux changements stratégiques lors de l'année 2024. Désormais, la SCPI peut se positionner à l'investissement sur toute la zone européenne (hors France) et sur toutes typologies d'actifs grâce au déploiement de la mesure votée et acceptée en Assemblée Générale permettant l'élargissement de la zone d'investissement et de la typologie d'actifs.

En parallèle, nous sommes restés attentifs sur la gestion locative des actifs détenus, ce qui a permis à PAREF Evo de générer des performances solides avec un taux de distribution de 6,0% en hausse de 0,20 points par rapport à l'année précédente.

À la fin de l'année 2024, le patrimoine immobilier de la SCPI s'établit à 40,9 millions d'euros, marquant une légère baisse de sa valorisation de - 0,9 % par rapport à la valorisation de l'an dernier en raison du contexte économique actuel. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) de la SCPI sur l'année s'établit quant à lui à 97,2 %, les 2,8 % restants sont constitués de lots vacants dans l'actif Raclawicka.

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

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Aucune acquisition n'a été effectuée au cours de l'année 2024.

Aucun arbitrage n'a été effectué au cours de l'année 2024.

## ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF, avec une actualisation de la valeur vénale annuelle entre deux expertises quinquennales. L'expert immobilier, Cushman & Wakefield, a procédé en fin d'exercice à l'expertise du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble. Au total, l'expertise en périmètre courant du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 40,9 M€, soit une baisse par rapport à 2023 (-0,9 %) 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 de restitution des valorisations) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille.

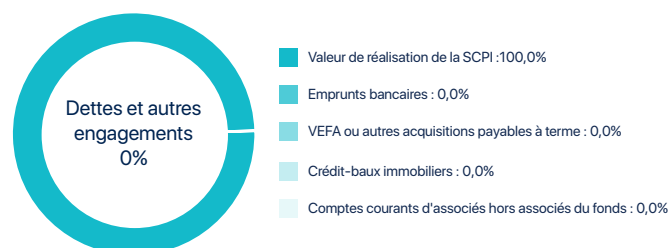
## EMPRUNTS

Au cours du mois de décembre 2024, un découvert de 1 M€ a pu être mis en place suite au remboursement de 3 M€ au cours de l'année 2024 sur une ligne de crédit de 4 M€ souscrite en décembre 2023 pour 1 an. Ce découvert sera utilisé en fonction des besoins du fonds. Au 31 décembre 2024, la position nette de trésorerie est positive. Ainsi, le taux d'endettement (Endettement financier / Valeur des actifs immobiliers) est de 0 % au 31 décembre 2024 (contre 9,7 % en 2023).

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 2024 s'élève à 16,3 M€.

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 0 % en 2024 (contre 9,8 % en 2023).



## SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2024, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 94,4 % (contre 97,2 % l'an dernier) et le TOF annuel en 2024 s'établit à 97,2 % selon la méthodologie de l'ASPIM.

Au 31 décembre 2024, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces est de 92,8 %. 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 2024, six lots représentant une surface totale d'environ 1 224 m<sup>2</sup> de bureaux et stockage sont vacants. L'ensemble des lots sont situés dans l'immeuble de Raclawicka et sont en cours de commercialisation.

## BAUX SIGNÉS

Sept nouveaux baux ont été signés pour quatre locataires. Des offres pour une surface totale de 552,9 m<sup>2</sup> de bureaux ont été envoyés courant de l'année 2024, acceptées en fin d'année et les baux ont été signés début 2025.

## PERSPECTIVES 2025

Sur l'année 2025, la constitution du portefeuille de PAREF Evo se poursuivra et s'étendra au marché européen sur toutes typologies. Cette démarche vise à diversifier le portefeuille de la SCPI en termes de localisation et de typologie d'actifs, et de profiter de ce moment de marché et des rendements très attractifs permettant de soutenir la performance de votre SCPI. Des potentiels investissements sont en cours d'analyse pour intégrer le patrimoine au cours de l'année.



## LA RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE

### CONTEXTE ET CHALLENGES

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

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

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

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

Conformément aux réglementations européennes, dont le Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, tous les produits financiers, y compris les SCPI, sont désormais classés en trois grandes catégories en fonction de leurs préférences en matière de durabilité.

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

Au 31 décembre 2024, les fonds gérés par PAREF Gestion sont classés comme suit :

|                        | Article 6 | Article 8   |
|------------------------|-----------|-------------|
| Novapierre 1           | x         |             |
| Novapierre Résidentiel | x         |             |
| PAREF Hexa             |           | x Label ISR |
| PAREF Evo              |           | x Label ISR |
| PAREF Prima            |           | x           |
| Broggi                 |           | x           |

Pour appuyer notre démarche, en 2024 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 DU FONDS PAREF EVO

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 PAREF Evo. 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 PAREF Evo le 24 janvier 2023, et ce, pour une durée de trois ans, renouvelables sous conditions. L'audit de suivi 2024 a permis de confirmer le label ISR pour l'année 2025.

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

### APPROCHE

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

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

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

- Énergie
- Carbone
- Gestion de l'eau
- Pollution
- Biodiversité
- Gestion des déchets
- Le confort et le bien-être des occupants
- Mobilité
- Services aux occupants
- Relation parties prenantes
- Certification
- Résilience du bâtiment

## MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

L'outil d'analyse construit spécifiquement pour PAREF Evo, 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 fin 2025 ou augmentée 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.

## SÉLECTION ET GESTION DES ACTIFS

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

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

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

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

## PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 31 décembre 2023 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu'au 31 décembre 2025. Les actifs concernés sont donc au nombre de 5. La note initiale moyenne du portefeuille est de 26/100 et vise une progression de 28 points d'ici au 31 décembre 2025, au-delà de la note cible de 35. À cette date, un état des lieux de l'évolution des actifs de ce premier périmètre sera réalisé pour vérifier que le portefeuille a bien progressé d'au moins 20 points ou atteint la note de 35/100. À fin 2024, la note ESG moyenne équilibrée du fonds est de 46,9 sur 100. Les notes s'étalent de 40,4 sur 100 pour l'immeuble le moins performant à 61 sur 100 pour l'immeuble le plus performant. Par rapport à la période de référence (2022) la progression moyenne de l'évaluation ESG d'actif attendue sur le cycle de labélisation ISR de 3 ans est de 52%, elle est de 45% à date.

### Synthèse du portefeuille :

|                                    |         |                                                                                                   |
|------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Score ESG initial moyen 31/10/2022 | 26 /100 | Progression moyenne attendue<br>du score ESG du portefeuille (sur 3 ans) :<br><br><b>+ 28 pts</b> |
| Score ESG moyen 31/10/2023         | 40 /100 |                                                                                                   |
| Score ESG moyen 31/10/2024         | 47 /100 |                                                                                                   |
| Score ESG cible moyen après 3 ans  | 54 /100 |                                                                                                   |

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

| Ville/Pays         | Actif            | Adresse                       | Typologie | Note ESG<br>au 31/12/2022 | Note ESG<br>au 31/12/2023 | Note ESG<br>au 31/12/2024 | Note ESG<br>Cible<br>au 31/12/2025 |
|--------------------|------------------|-------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------------|
|                    |                  |                               |           | sur 100                   | sur 100                   | sur 100                   | sur 100                            |
| Cracovie/Pologne   | Browar Lubicz    | 17 Lubicz                     | Bureau    | 37,5                      | 46,7                      | 61                        | 67,2                               |
| Varsovie/Pologne   | Making Waves     | Adama Asnyka 9, 31-144        | Bureau    | 25,2                      | 41,7                      | 46,35                     | 54                                 |
| Varsovie/ Pologne  | Raclawicka Point | 93 Raclawicka St.             | Bureau    | 22,5                      | 37,8                      | 42,52                     | 45,2                               |
| Varsovie / Pologne | Man- Malopole    | Graniczna 3, 05-252 Malopole  | Activité  | 17,3                      | 34,7                      | 40,42                     | 48,3                               |
| Varsovie / Pologne | Bolero           | Równolegla 4, 02-232 Varsovie | Bureau    | NA*                       | 30,4                      | 43,38                     | 55,8                               |

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

## ÉVALUATION ESG DU FONDS

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

| Indicateurs de performance clés (KPIs) |                                                                                                                                               | Unité                                                                                                     | 31/10/2022                     | 31/10/2023 | 31/10/2024 |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|------------|
| Nombre d'actifs                        |                                                                                                                                               |                                                                                                           | 4 actifs                       | 4 actifs   | 5 actifs   |
| Environnement                          | > KPI Energie                                                                                                                                 |                                                                                                           |                                |            |            |
|                                        | Consommation énergétique moyenne du fonds                                                                                                     | kWhEF/m <sup>2</sup> .an                                                                                  | 207,4                          | 168        | 194        |
|                                        | Couverture surfacique des consommations énergétiques                                                                                          | % de couverture surfacique                                                                                | 53% (RAC, MAN et Makingwaves)  | 100%       | 100%       |
|                                        | Couverture en valeur des consommations énergétiques                                                                                           | % de couverture en valeur                                                                                 | 41%                            | 100%       | 100%       |
|                                        | Année de la majorité des consommations énergétiques remontées                                                                                 | Année                                                                                                     | 2022                           | 2023       | 2024       |
|                                        | > KPI Carbone                                                                                                                                 |                                                                                                           |                                |            |            |
|                                        | Émissions de GES moyennes induites par les consommations énergétiques se produisant sur les sites du portefeuille                             | Émissions scopes 1&2 kg/m <sup>2</sup> .an                                                                | 82,57                          | 93,3       | 128        |
|                                        | Couverture surfacique des émissions de GES                                                                                                    | % de couverture surfacique                                                                                | 53% (RAC, MAN et Making waves) | 100%       | 100%       |
|                                        | Couverture en valeur des émissions de GES                                                                                                     | % de couverture en valeur                                                                                 | 41%                            | 100%       | 100%       |
|                                        | Année de la majorité des émissions de GES remontées                                                                                           | Année                                                                                                     | 2022                           | 2023       | 2024       |
|                                        | Évaluation carbone du portefeuille                                                                                                            | % de sites pour lesquels une évaluation CRREM a été réalisée                                              | 0%                             | 0%         | 80%        |
|                                        | Alignement du portefeuille aux objectifs des Accords de Paris                                                                                 | % de sites alignés aux objectifs de 1,5°C sur la base de l'évaluation CRREM                               | N/A                            | NA         | NA         |
|                                        | > KPI Eau                                                                                                                                     |                                                                                                           |                                |            |            |
|                                        | Consommation moyenne d'eau de ville du portefeuille                                                                                           | m3/m <sup>2</sup> .an                                                                                     | 0,38                           | 0,37       | 0,34       |
|                                        | Couverture surfacique des consommations en eau                                                                                                | % de couverture surfacique                                                                                | 5% (Making Waves only)         | 100%       | 100%       |
|                                        | Couverture en valeur des consommations en eau                                                                                                 | % de couverture en valeur                                                                                 | 7%                             | 100%       | 100%       |
|                                        | Année de la majorité des émissions de GES remontées                                                                                           | Année                                                                                                     | 2022                           | 2023       | 2024       |
|                                        | KPI Qualité de l'air                                                                                                                          |                                                                                                           |                                |            |            |
|                                        | Part des actifs couverts par un dispositif de mesures et d'amélioration de la QAI                                                             | % de sites sur lesquels des campagnes de QAI ont été réalisées                                            | 0%                             | 75%        | 60%        |
| Social                                 | > KPI Mobilité                                                                                                                                |                                                                                                           |                                |            |            |
|                                        | Part des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun                                                              | % des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun                             | 75%                            | 75%        | 80%        |
|                                        | Bonne accessibilité                                                                                                                           | % de sites bénéficiant d'une facilité d'accès aux transports en commun de niveau 1                        | 50%                            | 50%        | 60%        |
|                                        | Très bonne accessibilité                                                                                                                      | % de sites bénéficiant d'une facilité d'accès aux transports en commun de niveau 2                        | 25%                            | 25%        | 20%        |
| Gouvernance                            | > KPI Clause Fournisseur                                                                                                                      |                                                                                                           |                                |            |            |
|                                        | Part des actifs pour lesquels des clauses environnementales ont été intégrées dans les contrats des principaux prestataires de l'exploitation | % de sites sur lesquels les contrats des prestataires principaux intègrent une clause environnementale    | 0%                             | 0%         | 100%       |
|                                        | Part des actifs pour lesquels la charte ESG est déployée auprès de l'ensemble des principaux prestataires                                     | % de sites sur lesquels la charte ESG a été déployée auprès des prestataires principaux                   | 0%                             | 0%         | 0%         |
|                                        | > KPI Résilience                                                                                                                              |                                                                                                           |                                |            |            |
|                                        | Part des actifs exposés à des risques naturels actuels moyens ou forts                                                                        | % de sites exposés à des risques naturels actuels moyens ou forts                                         | 0%                             | 0%         | 0%         |
|                                        | Part des actifs pour lesquels une étude de vulnérabilité au changement climatique a été réalisée                                              | % de sites pour lesquels une étude de vulnérabilité liée au changement climatique a été réalisée          | 0%                             | 80%        | 80%        |
|                                        | Part des actifs exposés à des risques significatifs en lien avec le changement climatique                                                     | % de sites exposés à des risques liés au changement climatique et avec une forte vulnérabilité            | 100%                           | 100%       | 100%       |
|                                        | Nombre d'actifs exposés à des risques significatifs en lien avec le changement climatique                                                     | Nb de sites exposés à des risques liés au changement climatique et avec une forte vulnérabilité           | 4                              | 4          | 5          |
|                                        | Part des actifs non exposés à des risques significatifs liés au changement climatique ou faiblement vulnérables                               | % de sites non exposés à des risques liés au changement climatique ou présentant une faible vulnérabilité | 0%                             | 0%         | 0%         |
|                                        | > KPI Baux Verts                                                                                                                              |                                                                                                           |                                |            |            |
|                                        | Part des actifs pour lesquels les baux verts sont effectivement disponibles                                                                   | % de sites où l'annexe a bien été mise en œuvre                                                           | 25%                            | 25%        | 20%        |



## ENGAGEMENTS AVEC LES PARTIES PRENANTES

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

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

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

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

### Prestataires

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

### Collaborateurs

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

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

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

### Locataires

Durant cet exercice, l'équipe immobilière a poursuivi le déploiement de campagnes de communication auprès de nos locataires. Cette campagne permet de collecter les données énergétiques réelles des locataires, de présenter les différentes actions de réduction des consommations du bâtiment notamment l'électricité, l'eau et les déchets. Des actions pour réduire l'impact environnemental de l'actif sont présentées aux locataires.

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

### Investisseurs

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

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

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

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

# RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

La SCPI PAREF Evo 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 37 785 000 € (hors prime d'émission). Il est divisé en 188 925 parts au 31/12/2024. Le capital social maximum statutaire a été fixé à 100 000 000 € par l'Assemblée Générale des Associés du 6 juillet 2023, soit 500 000 parts de 200 € de nominal.

## MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ PRIMAIRE

Au cours de l'année, 19 309 parts ont été souscrites, dont 1 104 ont été compensés par des retraits. Au 31 décembre 2024, 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         | 170 720         | 3 198         | 211                | 0                                      | 0           | 173 707       | 876           |
| 2         | 173 707         | 919           | 0                  | 0                                      | 0           | 174 626       | 892           |
| 3         | 174 626         | 2 513         | 139                | 0                                      | 0           | 177 000       | 910           |
| 4         | 177 000         | 12 679        | 754                | 0                                      | 0           | 188 925       | 1 009         |

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2024.

## ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

| en €                                    | 31/12/2024         |                     | 31/12/2023         |                     |
|-----------------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
|                                         | VALEUR GLOBALE (€) | VALEUR PAR PART (€) | VALEUR GLOBALE (€) | VALEUR PAR PART (€) |
| Valeur comptable <sup>(1)</sup>         | 42 242 714         | 223,60              | 38 146 002         | 223,44              |
| Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>    | 40 458 094         | 214,15              | 37 021 280         | 216,85              |
| Valeur de reconstitution <sup>(3)</sup> | 46 542 438         | 246,35              | 42 738 145         | 250,34              |

(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.

|                                 | Montant (€)       | Montant par part (€) | % de la valeur de reconstitution |
|---------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------------------|
| <b>Valeur de réalisation</b>    | <b>40 458 094</b> | <b>214,15</b>        | <b>86,9%</b>                     |
| Frais d'acquisition             | 1 430 100         | 7,57                 | 3,1%                             |
| Commissions de souscription     | 4 654 244         | 24,64                | 10,0%                            |
| <b>Valeur de reconstitution</b> | <b>46 542 438</b> | <b>246,35</b>        | <b>100,0%</b>                    |

Les frais d'acquisition sont composés des droits d'enregistrements actuellement en vigueur et des autres frais (Due Diligences, brokers, avocats le cas échéant) payés historiquement à l'acquisition.

Ces frais représentent respectivement 2,0% et 1,5% de la valeur vénale des actifs immobiliers.

## PRIX DE SOUSCRIPTION

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

## AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 2 136 856 €.

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

|                                                               |                    |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Résultat au 31/12/2024</b>                                 | <b>2 136 856 €</b> |
| Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1 | 6 127 €            |
| <b>Résultat distribuable au 31/12/2024</b>                    | <b>2 142 983 €</b> |
| Distribution 2024                                             | -2 136 269 €       |
| <b>SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>   | <b>6 713 €</b>     |

## DIVIDENDE ANNUEL

Évolution sur les 4 derniers exercices



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

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, le dividende net versé est de 12,40 €.

Composition du dividende brut :



Pour les personnes physiques, le dividende net versé s'établit à 12,40 €. En effet, conformément à ses obligations, la SCPI :

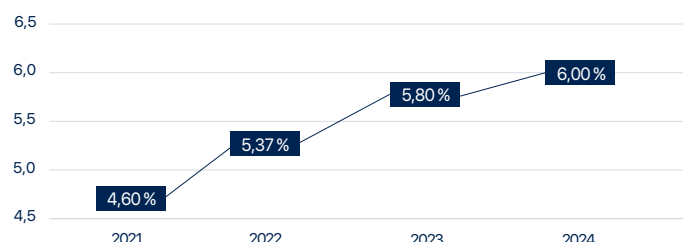
- s'est acquitté de l'impôt à l'étranger sur les revenus fonciers
- a prélevé à la source le prélèvement forfaitaire unique et les prélèvements sociaux sur les revenus issus de la rémunération de la trésorerie.

Les personnes morales s'acquitteront elles-mêmes de ce dernier impôt.

## PERFORMANCES

### TAUX DE DISTRIBUTION\*

Le bénéfice distribué de 12,40 € par part représente un Taux de Distribution de 6,00 % l'an par rapport au prix de part acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier 2024, soit 250 €.



*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<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

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

### TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE\*\*

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

\*\* 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 2024, 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 24 personnes bénéficiaires (effectif moyen) sur l'exercice 2024 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 2 253 438,16 euros.

#### Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 906 638,64 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 : 346 799,52 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

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

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

Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2024, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit un effectif moyen de 6 personnes sur l'exercice 2024) s'élève à 1 160 684,06 euros

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

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

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

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

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

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

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

### Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

- Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> niveau.
- Le contrôle périodique de 3<sup>ème</sup> niveau est assuré par un cabinet de contrôle externe indépendant.

## FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2024 sont de 17,92 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus des personnes physiques, les montants à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine sont de 17,29 € au titre des résultats imposés en Pologne et de 0 € au titre des revenus imposés en France pour l'année 2024.

Sur l'exercice 2024, aucun abandon de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt n'a été concédé par PAREF Evo.

La Société de Gestion est tenue de vous communiquer la valeur immobilière d'une part de votre SCPI, notamment pour vous aider à déterminer si vous êtes redevable de l'IFI. Cette valeur est arrêtée au niveau de la SCPI et correspond à la valeur des actifs immobiliers sous-jacents, rapportés à une part. Elle s'élève à 208,95 € pour un associé Résident Fiscal Français. Cela représente un taux immobilier de 92,87 %. Elle est nulle pour un associé Non-Résident Fiscal Français, en l'absence de patrimoine immobilier situé en France au 31 décembre 2024.

## 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 PAREF Evo se tiendra le **jeudi 26 juin 2025, à onze heures au siège social, 153 boulevard Haussmann, 75008 PARIS**. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

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

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de votre SCPI s'est réuni quatre fois durant l'exercice, puis le 26 mars 2025 aux fins d'une part d'arrêter les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2024 tels qu'ils seront soumis à la présente assemblée générale ordinaire ; d'autre part pour se prononcer en faveur des évolutions statutaires proposées par la Société de Gestion (cf. Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire, en page 37).

### PROROGATION DU MANDAT DE L'EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Il est rappelé aux associés que l'article 23 des statuts de la SCPI prévoit que l'Expert Externe en évaluation est nommé pour une durée de cinq (5) ans, et considérant que le mandat conclu entre PAREF Gestion en qualité de représentant légal de la SCPI et l'expert a débuté à la date de la première acquisition immobilière réalisée par la SCPI, soit le 8 mars 2021, le mandat de la société CUSHMAN & WAKEFIELD en qualité d'Expert Externe en évaluation arrivera à échéance le 8 mars 2026. En conséquence, il est demandé aux associés de proroger d'une (1) année le mandat de la société CUSHMAN & WAKEFIELD en qualité d'Expert Externe en évaluation afin que l'Expert Externe en évaluation soit mandaté pour une durée de cinq (5) ans conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions statutaires.





# COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024

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

| En €                                                                                            | Note | 31/12/2024              |                     | 31/12/2023              |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
|                                                                                                 |      | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées |
| > IMMOBILISATIONS LOCATIVES                                                                     |      |                         |                     |                         |                     |
| Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)                                     |      |                         |                     |                         |                     |
| Amortissements droits réels                                                                     |      |                         |                     |                         |                     |
| Concessions                                                                                     |      |                         |                     |                         |                     |
| Amortissements concessions                                                                      |      |                         |                     |                         |                     |
| Constructions sur sol d'autrui                                                                  |      |                         |                     |                         |                     |
| Amortissement de constructions sur sol d'autrui                                                 |      |                         |                     |                         |                     |
| Terrains et constructions locatives                                                             | 1    | 42 539 955              | 40 860 000          | 42 392 122              | 41 230 000          |
| Immobilisations en cours                                                                        |      |                         |                     |                         |                     |
| > PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS                                                   |      |                         |                     |                         |                     |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives                                         |      |                         |                     |                         |                     |
| Gros entretiens                                                                                 | 2    | -65 950                 |                     | -37 400                 |                     |
| Provisions pour risques et charges                                                              |      |                         |                     |                         |                     |
| > TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS                                                                   |      |                         |                     |                         |                     |
| Immobilisations financières contrôlées                                                          | 3    |                         |                     |                         |                     |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées                          |      |                         |                     |                         |                     |
| TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I                                                                |      | 42 474 005              | 40 860 000          | 42 354 722              | 41 230 000          |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES                                                                     |      |                         |                     |                         |                     |
| Immobilisations financières non contrôlées                                                      |      |                         |                     |                         |                     |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées                      |      |                         |                     |                         |                     |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées     |      |                         |                     |                         |                     |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées |      |                         |                     |                         |                     |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées                               |      |                         |                     |                         |                     |
| TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II                                                          |      | 0                       | 0                   | 0                       | 0                   |
| AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION                                                         |      |                         |                     |                         |                     |
| Actifs immobilisés                                                                              |      |                         |                     |                         |                     |
| Associés capital souscrit non appelé                                                            | 5    |                         |                     |                         |                     |
| Immobilisations incorporelles                                                                   |      |                         |                     |                         |                     |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)      |      |                         |                     |                         |                     |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations            |      |                         |                     |                         |                     |
| > CRÉANCES                                                                                      |      |                         |                     |                         |                     |
| Locataires et comptes rattachés                                                                 | 6    | 162 443                 | 162 443             | 284 728                 | 284 728             |
| Autres créances                                                                                 | 7    | 1 015 296               | 1 015 296           | 467 719                 | 467 719             |
| Provision pour dépréciation des créances                                                        |      |                         |                     |                         |                     |
| > VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS                                                        |      |                         |                     |                         |                     |
| Valeurs mobilières de placement                                                                 |      |                         |                     |                         |                     |
| Fonds de remboursement                                                                          |      |                         |                     |                         |                     |
| Autres disponibilités                                                                           | 8    | 1 961 437               | 1 961 437           | 1 846 685               | 1 846 685           |
| TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III                                                               |      | 3 139 176               | 3 139 176           | 2 599 131               | 2 599 131           |
| PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES                                                               |      | 0                       | 0                   | 0                       | 0                   |
| > DETTES                                                                                        |      |                         |                     |                         |                     |
| Dettes financières                                                                              |      |                         |                     |                         |                     |
| Dettes d'exploitation                                                                           | 10   | -375 328                | -375 328            | -435 595                | -435 595            |
| Dettes diverses                                                                                 | 10   | -768 068                | -768 068            | -654 261                | -654 261            |
| TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV                                                               |      | -3 270 412              | -3 270 412          | -6 165 402              | -6 165 402          |
| COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF                                                       |      |                         |                     |                         |                     |
| Charges constatées d'avances                                                                    |      |                         |                     |                         |                     |
| Produits constatés d'avance                                                                     |      | -1 088                  | -1 088              | 3 815                   | 3 815               |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)                                  |      |                         |                     |                         |                     |
| TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V                                                             |      | -100 056                | -270 671            | -642 448                | -642 448            |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)                                                     |      | 42 242 714              |                     | 38 146 002              |                     |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE                                                                    |      |                         | 40 458 094          |                         | 37 021 280          |

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| En €                                                                                     | Note | 31/12/2023<br>Situation d'ouverture | Affectation<br>résultat<br>N-1 | Autres<br>mouvements | 31/12/2024<br>Situation de clôture |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| <b>CAPITAL</b>                                                                           |      |                                     |                                |                      |                                    |
| Capital souscrit                                                                         | 1    | 34 144 000                          |                                | 3 641 000            | 37 785 000                         |
| Capital en cours de souscription                                                         |      |                                     |                                |                      |                                    |
| <b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>                                                    |      |                                     |                                |                      |                                    |
| Primes d'émission ou de fusion                                                           | 1    | 8 422 750                           |                                | 937 850              | 9 360 600                          |
| Primes d'émission en cours de souscription                                               |      |                                     |                                |                      |                                    |
| Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion                                           | 2    | -4 426 874                          |                                | -482 725             | -4 909 599                         |
| <b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>                                                            |      |                                     |                                |                      |                                    |
| Écarts de réévaluation                                                                   |      |                                     |                                |                      |                                    |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs                                            |      |                                     |                                |                      |                                    |
| <b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>                       |      |                                     |                                |                      |                                    |
| PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS | 3    |                                     |                                |                      |                                    |
| <b>RÉSERVES</b>                                                                          |      |                                     |                                |                      |                                    |
| REPORT À NOUVEAU                                                                         | 4    | 12 064                              | -5 938                         |                      | 6 127                              |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE                                                                   | 5    | 1 683 170                           | -1 683 170                     | 2 136 856            | 2 136 856                          |
| ACOMPTE SUR DISTRIBUTION                                                                 | 5    | -1 689 108                          | 1 689 108                      | -2 136 269           | -2 136 269                         |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                                                     |      | <b>38 146 002</b>                   |                                | <b>4 096 712</b>     | <b>42 242 714</b>                  |

## HORS BILAN

| En €               | Note | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--------------------|------|------------|------------|
| Dettes garanties   |      |            |            |
| Engagements donnés | 11   |            |            |
| Engagements reçus  |      |            |            |
| Garanties données  |      |            |            |
| Garanties reçues   |      |            |            |
| Aval, cautions     |      |            |            |

## COMPTE DE RÉSULTAT

| En €                                                                       | Note | 31/12/2024       | 31/12/2023       |
|----------------------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>                                                |      |                  |                  |
| <b>&gt; PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>                             |      |                  |                  |
| Loyers                                                                     | 1    | 3 316 442        | 3 122 070        |
| Charges facturées                                                          | 2    | 1 581 320        | 1 317 622        |
| Produits des participations contrôlées                                     |      | 0                | 0                |
| Produits annexes                                                           |      | 12 014           | 9 605            |
| Reprises de provisions gros entretien                                      | 3    | 51 674           | -                |
| Reprise de provisions créances douteuses                                   |      | -                | -                |
| Reprise de provisions risques et charges immobiliers                       |      | -                | -                |
| Transfert de charges immobilières                                          |      | -                | -                |
| <b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I</b>                                      |      | <b>4 961 449</b> | <b>4 449 297</b> |
| <b>&gt; CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>                              |      |                  |                  |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                                | 4    | 1 581 320        | 1 317 622        |
| Travaux de gros entretiens                                                 |      |                  |                  |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                  | 4    | 547 573          | 520 874          |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                              | 3    | 12 800           | 12 497           |
| Dotations aux provisions créances douteuses                                |      |                  |                  |
| Autres charges immobilières                                                | 5    | 117 081          | 131 072          |
| Charges d'intérêts des emprunts                                            | 6    | 181 412          | 464 690          |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés                         |      |                  |                  |
| <b>TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II</b>                                     |      | <b>2 440 186</b> | <b>2 446 756</b> |
| <b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I-II)</b>                       |      | <b>2 521 263</b> | <b>2 002 541</b> |
| <b>&gt; PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                        |      |                  |                  |
| Reprise d'amortissement d'exploitation                                     |      |                  |                  |
| Reprise de provision d'exploitation                                        |      |                  |                  |
| Transfert de charges d'exploitation                                        | 7    | 482 725          | 713 743          |
| Reprises de provisions pour créances douteuses                             |      |                  |                  |
| <b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I</b>                                   |      | <b>482 725</b>   | <b>713 743</b>   |
| <b>&gt; CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                         |      |                  |                  |
| Commission de la société de gestion                                        | 8    | 697 090          | 892 984          |
| Charges d'exploitation de la société                                       | 9    | 136 064          | 171 832          |
| Divers charges d'exploitation                                              | 10   | 60 663           | 246 884          |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                                |      | 0                | 2 436            |
| Dotations aux provisions d'exploitation                                    |      |                  |                  |
| Dépréciation des créances douteuses                                        |      |                  |                  |
| <b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II</b>                                   |      | <b>893 817</b>   | <b>1 314 136</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I-II)</b> |      | <b>-411 092</b>  | <b>-600 394</b>  |
| <b>&gt; PRODUITS FINANCIERS</b>                                            |      |                  |                  |
| Dividendes des participations non contrôlées                               |      |                  |                  |
| Produits d'intérêts des comptes courants                                   |      |                  |                  |
| Autres produits financiers                                                 |      | 92 268           | 474 649          |
| Reprises de provisions sur charges financières                             |      | 0                | 3 244            |
| <b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I</b>                                       |      | <b>92 268</b>    | <b>477 893</b>   |
| <b>&gt; CHARGES FINANCIÈRES</b>                                            |      |                  |                  |
| Charges d'intérêts des emprunts                                            |      |                  |                  |
| Charges d'intérêts des comptes courants                                    |      | 0                | 168              |
| Autres charges financières                                                 |      | 102 583          | 196 703          |
| Dépréciations                                                              |      |                  |                  |
| <b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II</b>                                      |      | <b>102 583</b>   | <b>196 870</b>   |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER (C = I-II)</b>                                       |      | <b>-10 315</b>   | <b>281 023</b>   |
| <b>&gt; PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                         |      |                  |                  |
| Produits exceptionnels                                                     |      | 37 000           |                  |
| <b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I</b>                                    |      | <b>37 000</b>    | <b>0</b>         |
| <b>&gt; CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                        |      |                  |                  |
| Charges exceptionnelles                                                    |      |                  |                  |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles             |      |                  |                  |
| <b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II</b>                                  |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)</b>                                    |      | <b>37 000</b>    | <b>0</b>         |
| <b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>                                              |      | <b>2 136 856</b> | <b>1 683 170</b> |



# ANNEXE AUX COMPTES

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



ROSSMANN

## 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<sup>er</sup> janvier 2017, en application du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

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

## ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

En date du 14 juin 2024, lors de l'assemblée générale mixte à titre extraordinaire, la SCPI INTERPIERRE EUROPE CENTRALE a modifié sa dénomination sociale au profit de la SCPI PAREF Evo.

## ÉVÈNEMENT POST CLÔTURE

Néant.

## ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

### PLACEMENTS IMMOBILIERS

#### 1. Terrains et constructions locatives

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

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

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

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

| En €                                     | 31/12/2023        | Acquisitions | Travaux        | Cessions * | 31/12/2024        |
|------------------------------------------|-------------------|--------------|----------------|------------|-------------------|
| Terrains nus                             | -                 | -            | -              | -          | -                 |
| Terrains et constructions                | 42 392 122        | -            | 147 834        | -          | 42 539 955        |
| Construction sur sol d'autrui            |                   | -            | -              | -          |                   |
| Immobilisations en cours de construction |                   | -            | -              | -          |                   |
| Autres                                   |                   | -            | -              | -          |                   |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>42 392 122</b> | <b>-</b>     | <b>147 834</b> | <b>-</b>   | <b>42 539 955</b> |

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

## 2. Provision pour gros entretiens

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

### VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

| En €                             | Montant provision | Achat<br>d'immeuble | Dotation                             | Vente<br>d'immeuble | Reprise                              | Montant provision |
|----------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------|
|                                  | 31/12/2023        |                     | Patrimoine existant au<br>01/01/2024 |                     | Patrimoine existant au<br>01/01/2024 | 31/12/2024        |
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 | 5 000             |                     | 5 000                                | -                   |                                      | 10 000            |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 | 16 000            |                     |                                      | -                   |                                      | 16 000            |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 | 6 600             |                     | 4 200                                | -                   |                                      | 10 800            |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 | 6 400             |                     | 17 380                               | -                   |                                      | 23 780            |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 | 3 400             |                     | 1 970                                | -                   |                                      | 5 370             |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>37 400</b>     |                     | <b>28 550</b>                        | <b>-</b>            | <b>-</b>                             | <b>65 950</b>     |

## 3. Immobilisations financières contrôlées

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

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

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

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

### 4. Immobilisations financières non contrôlées

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

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

La SCPI ne détient pas de participation dans des entités.

## AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### 5. Associés capital souscrit non appelé

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

Au 31 décembre 2024, aucune part n'est en attente d'encaissement.

### 6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires composés des appels de fonds envers les locataires au 31 décembre 2024 est de 162 K€ contre 285 K€ au 31 décembre 2023.

Aucune créance douteuse constatée sur les soldes locataires au 31 décembre 2024.

## CRÉANCES LOCATAIRES

| En €                                 | 31/12/2024     | 31/12/2023     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Créances locataires                  | 162 443        | 284 728        |
| Créances douteuses                   |                | -              |
| Dépréciation des créances locataires |                | -              |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>162 443</b> | <b>284 728</b> |

| En €                        | 31/12/2023 | Dotation de l'exercice | Reprise de l'exercice | 31/12/2024 |
|-----------------------------|------------|------------------------|-----------------------|------------|
| Évolution des dépréciations |            |                        |                       |            |
| <b>TOTAL</b>                |            |                        |                       |            |

## 7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 1 015 K€ est constitué principalement par :

- Un solde du compte notaire d'un montant de 79 K€ constitué à l'acquisition de l'actif de Boléro (Varsovie)
- D'un abandon de créances auprès de PAREF Gestion pour 44 K€
- Un crédit de TVA française à reporter pour 328 K€ (dont 285 K€ de demande de remboursement faite en novembre 2024, en cours d'instruction)
- Des souscriptions de décembre en attente d'encaissements pour 409 K€
- De la TVA sur factures non parvenues pour 42 K€
- Des fournisseurs débiteurs pour 63 K€
- Un solde de TVA déductible polonaise de 49 K€

Les charges constatées d'avance sont constituées de régularisations des charges provenant des actifs en Pologne pour -1 K€.

## AUTRES CRÉANCES

| En €                                | 31/12/2024       | 31/12/2023     |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| Intérêts ou dividendes à recevoir   |                  |                |
| État et autres collectivités        | 418 822          | 272 143        |
| Syndics                             |                  |                |
| Autres débiteurs                    | 596 473          | 195 576        |
| <b>Sous-Total "Autres créances"</b> | <b>1 015 296</b> | <b>467 719</b> |
| Charges constatées d'avance         | -1 088           | 3 815          |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>1 014 208</b> | <b>471 534</b> |

## 8. Autres disponibilités

Le solde correspond aux avoirs sur les comptes bancaires pour 1 961 K€.

## 9. Dettes financières

À la clôture de l'exercice 2024, l'emprunt bancaire, présentant un solde de 4 M€ fin 2023, a été totalement remboursé.

Cinq remboursements ont été effectués tout au long de l'année 2024, un dernier remboursement a été fait en date du 13 décembre 2024, ce qui a eu pour effet de solder cet emprunt contracté auprès de la HSBC :

- 5 remboursements de 500 K€ ont été effectués en date du 18 janvier 2024, 23 juillet 2024, 29 octobre 2024, 8 novembre 2024 et 28 novembre 2024.
- 1 dernier remboursement de 1,5 M€ a été effectué le 13 décembre 2024.

Un compte de découvert de 1 M€, auprès de cette même banque, a été contracté le 13 décembre 2024, pour une durée d'une année (jusqu'au 12 décembre 2025).

Au 31 décembre 2024, ce compte de découvert présentait un solde de -928 K€ (dont 3 K€ d'intérêts de découvert).

## 10. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés se composent principalement :

- Des dettes fournisseurs pour 156 K€
- Des factures non parvenues pour 219 K€
- Dividendes du 4T 2024 pour 640 K€, versés en 2025
- De la TVA polonaise à décaisser pour 81 K€
- De l'impôt société polonais et diverses taxes pour 18 K€
- Des jetons de présence pour 14 K€
- Des prélèvements-retenues à la source sur les dividendes de 8 K€, ainsi que des rejets pour 7 K€.

## AUTRES DETTES

| En €                              | 31/12/2024       | 31/12/2023       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Locataires créditeurs             |                  |                  |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 375 328          | 435 595          |
| États et autres collectivités     | 127 718          | 105 063          |
| Autres créditeurs                 |                  |                  |
| Dividendes                        | 640 350          | 549 198          |
| Produits constatés d'avance       |                  | -                |
| <b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>    | <b>1 143 396</b> | <b>1 089 856</b> |



## 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 2024, 19 309 parts ont été souscrites et des retraits correspondants à 1 104 parts.

#### 2. Prélèvement sur prime d'émission

Les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. Sur l'exercice ont été prélevé 482 725 € de commissions de souscription.

#### 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 2023, à 6 127€.

### Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 2 136 856 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 2 136 269 €.

## COMPTE DE RÉSULTAT

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

### RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 2 521 K€ au 31/12/2024 comparé à 2 003 K€ au 31/12/2023

#### 1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2024 s'élèvent à 3 316 K€.

#### 2. Charges facturées

Le montant de 1 581 K€ concerne les charges immobilières refacturées aux locataires.

#### 3. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant net de la provision pour gros entretien impactant le résultat est de +39 K€ (une dotation de 13 K€ et une reprise de 52 K€). La méthode de calcul est développée ci-avant dans l'état du patrimoine.

#### 4. Charges immobilières

Le total s'élève à 2 128 K€ et se répartit principalement comme suit :

- Charges d'exploitation locatives refacturables pour 1 567 K€
- Impôts fonciers pour 62 K€
- Diverses charges pour 70 K€
- Impôts sur les sociétés polonais pour 429 K€

#### 5. Autres charges immobilières

Le montant s'élève à 117 K€ et sont constituées des :

- Honoraires d'asset management pour 70 K€, déduits des commissions de gestion de la société de gestion
- Honoraires divers pour 47 K€

#### 6. Charges d'emprunt

Le montant s'élève à 181 K€, cette baisse est due à la diminution du nominal de l'emprunt par des remboursements successifs tout au long de l'année 2024.

### RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève à - 411 K€ au 31/12/2024 comparé à - 600 K€ au 31/12/2023.

#### 7. Transfert de charges d'exploitation

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions et les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission. Les transferts de charges, d'un montant de 483 K€, correspondent aux commissions de souscriptions.

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

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2024 les commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 214 K€ (11 % des loyers encaissés et des produits financiers encaissés)

- Commission de souscription : 483 K€ (10 % des capitaux collectés), sans impact résultat
- Commission sur arbitrage : 0 € (0,5% du prix de vente ajouté de 3% de la différence entre le prix de vente et les valeurs comptables après impôt),
- Commission de pilotage des travaux : 0€ (1% des travaux supérieurs à 10 K€)
- Soit un total de 697 K€ au titre de l'exercice 2024 contre 893 K€ en 2023.

#### 9. Charges d'exploitation de la société

Les charges d'exploitation comprennent principalement :

- Les honoraires de CAC pour 16 K€
- Les honoraires d'avocats pour 44 K€
- Les honoraires de comptabilité immobilière polonaise de 53 K€
- Les honoraires du dépositaire pour 12 K€
- Les honoraires de l'expert immobilier pour 11 K€

Soit un total de 136 K€ au titre de l'exercice 2024 contre 171 K€ en 2023.

#### 10. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend principalement :

- Les frais de rapport annuel pour 15 K€
- Les frais d'assemblée pour 20 K€ (dont 12 K€ de jetons de présence)
- Les services bancaires, caution bancaire et commission d'arrangement pour 22 K€
- Les frais de publicités pour 4 K€

Soit un total de 61 K€ au titre de l'exercice 2024 contre 247 K€ en 2023.

### RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier de - 10 K€ concerne principalement les pertes et gains de change liés aux opérations de conversion entre l'euro et le zloty pour un solde net de + 23 K€, la rémunération du placement de la trésorerie d'un montant de + 10 K€, ainsi que l'étalement des commissions d'agent et d'arrangement de l'emprunt d'un montant de - 43 K€.

### RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel de 37 K€ est constitué de l'abandon de créances effectué par la société de gestion PAREF Gestion.

### 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 8.

# TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

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



## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

|                                              | 2020          |              | 2021          |               | 2022           |             | 2023           |             | 2024           |             |
|----------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                                              | €             | %            | €             | %             | €              | %           | €              | %           | €              | %           |
| <b>➤ REVENUS</b>                             |               |              |               |               |                |             |                |             |                |             |
| Recettes locatives brutes                    | -             | 0 %          | 26,97         | 26 %          | 31,46          | 59%         | 30,27          | 90%         | 28,70          | 97%         |
| Produits des participations contrôlées       | -             | 0 %          | -             | 0 %           | -              | 0%          |                | 0%          |                | 0%          |
| Produits financiers                          | -             | 0 %          | 2,68          | 3 %           | 2,15           | 4%          | 3,25           | 10%         | 0,50           | 2%          |
| Produits divers                              | 20            | 100 %        | 75,77         | 72 %          | 19,65          | 37%         | 0              | 0%          | 0,20           | 1%          |
| <b>TOTAL REVENUS</b>                         | <b>20</b>     | <b>100 %</b> | <b>105,42</b> | <b>100 %</b>  | <b>53,26</b>   | <b>100%</b> | <b>33,52</b>   | <b>100%</b> | <b>29,50</b>   | <b>100%</b> |
| <b>➤ CHARGES</b>                             |               |              |               |               |                |             |                |             |                |             |
| Commission de gestion                        | 20            | 100 %        | 70,35         | 67 %          | 18,96          | 36%         | 6,08           | 18%         | 4,08           | 14%         |
| Autres frais de gestion                      | 3,14          | 16 %         | 5,72          | 5 %           | 2,21           | 4%          | 1,17           | 3%          | -0,61          | -2%         |
| Charges locatives et entretien du patrimoine | -             | 0 %          | 5,38          | 5 %           | 13,57          | 25%         | 13,4           | 40%         | 13,15          | 45%         |
| Charges financières sur emprunt              | -             | 0 %          | 5,94          | 6 %           | 4,18           | 8%          | 1,34           | 4%          | 0,60           | 2%          |
| <b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>           | <b>23,14</b>  | <b>116 %</b> | <b>87,39</b>  | <b>83 %</b>   | <b>38,92</b>   | <b>73%</b>  | <b>21,99</b>   | <b>66%</b>  | <b>17,22</b>   | <b>58%</b>  |
| <b>➤ Amortissement net</b>                   |               |              |               |               |                |             |                |             |                |             |
| - patrimoine                                 | -             | 0 %          | -             | -             |                |             |                | 0 %         |                | 0%          |
| - autres                                     | -             | 0 %          | -             | -             |                |             |                | 0 %         |                | 0%          |
| <b>➤ Provisions nettes</b>                   |               |              |               |               |                |             |                |             |                |             |
| - pour travaux                               | -             | 0 %          | 0,47          | 0,44 %        | 0,15           | 0%          | 0,09           | 0%          | -0,23          | -1%         |
| - autres                                     | -             | 0 %          | 0,2           | 0,19 %        | 2,11           | 4%          | 0              | 0%          | 0,00           | 0%          |
| <b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>           | <b>0</b>      | <b>0 %</b>   | <b>0,67</b>   | <b>0,63 %</b> | <b>2,27</b>    | <b>4%</b>   | <b>0,09</b>    | <b>0%</b>   | <b>-0,23</b>   | <b>-1%</b>  |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                         | <b>23,13</b>  | <b>116 %</b> | <b>88,06</b>  | <b>84 %</b>   | <b>41,19</b>   | <b>77%</b>  | <b>22,07</b>   | <b>66%</b>  | <b>16,99</b>   | <b>58%</b>  |
| <b>RÉSULTAT</b>                              | <b>-3,14</b>  | <b>-16 %</b> | <b>17,36</b>  | <b>16 %</b>   | <b>12,08</b>   | <b>24%</b>  | <b>11,45</b>   | <b>34%</b>  | <b>12,51</b>   | <b>42%</b>  |
| Variation report à nouveau                   | -3,14         | -16 %        | 0,77          | 1 %           | 0,04           | 0%          | -0,04          | -12%        | -0,03          | -14%        |
| Variation autres réserves                    | -             |              |               |               |                |             |                |             |                |             |
| Revenus distribués (hors plus-values)        | -             |              | 10,77         | 10 %          | 11,01          | 21%         | 11,49          | 34%         | 12,48          | 42%         |
| <b>Nombre de parts au 31.12</b>              | <b>18 882</b> |              | <b>84 905</b> |               | <b>146 569</b> |             | <b>170 720</b> |             | <b>188 925</b> |             |
| <b>NOMBRE DE PARTS MOYEN POUR L'EXERCICE</b> | <b>13 577</b> |              | <b>23 635</b> |               | <b>90 092</b>  |             | <b>146 980</b> |             | <b>170 829</b> |             |

## EMPLOI DES FONDs

| En €                                         | Total au 31/12/2023 | Durant l'année 2024 | Total au 31/12/2024 |
|----------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés                              | 42 566 750          | 4 578 850           | 47 145 600          |
| + cessions d'immeubles                       | 0                   |                     |                     |
| + divers (Plus ou Moins values des cessions) | 0                   |                     |                     |
| - commission de souscription                 | -4 190 850          | -482 725            | -4 673 575          |
| - achat d'immeubles                          | -42 392 122         | -147 833            | -42 539 955         |
| - frais d'acquisition (non récupérables)     | -236 025            | 0                   | -236 025            |
| - divers (préciser)                          |                     |                     |                     |
| + Emprunts                                   | 4 000 000           | -4 000 000          | 0                   |
| <b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>           | <b>-252 247</b>     | <b>-51 708</b>      | <b>-303 955</b>     |

## 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                    |
| 2023  | 34 144 000                          | 6 037 750                            | 170 720                        | 853                              | 640 025                                                                                                | 250                    |
| 2024  | 37 785 000                          | 4 578 850                            | 188 925                        | 1 009                            | 482 725                                                                                                | 250                    |

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



## ÉVOLUTION DU PRIX DE PART ET DISTRIBUTION

| Année | Prix de la part au 1 <sup>er</sup> janvier |        | Dividende brut de l'année par part | Taux de distribution* | Report à nouveau par part au 1 <sup>er</sup> janvier |
|-------|--------------------------------------------|--------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------|
|       | Entrée                                     | Sortie |                                    |                       |                                                      |
|       | €                                          | €      | €                                  | %                     | €                                                    |
| 2020  | 250                                        | 225    |                                    |                       |                                                      |
| 2021  | 250                                        | 225    | 11,50                              | 4,60%                 | 0,07                                                 |
| 2022  | 250                                        | 225    | 13,42                              | 5,37%                 | 0,08                                                 |
| 2023  | 250                                        | 225    | 14,50                              | 5,80%                 | 0,04                                                 |
| 2024  | 250                                        | 225    | 15,00                              | 6,00%                 | 0,04                                                 |

\* Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par 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.

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

| Année | Nombre de parts cédées ou retirées | % par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier | Demande de cessions ou de retraits en suspens | Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait | Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T) |
|-------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 2020  |                                    |                                                                                  |                                               |                                                       |                                                                          |
| 2021  | 100                                | 0,11                                                                             | 0                                             | 30 j                                                  | 0                                                                        |
| 2022  | 0                                  | 0                                                                                | 0                                             | 30 j                                                  | 0                                                                        |
| 2023  | 1 450                              | 0,98                                                                             | 0                                             | 30 j                                                  | 0                                                                        |
| 2024  | 1 104                              | 0,65                                                                             | 0                                             | 30 j                                                  | 0                                                                        |

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| Immeuble         | Adresse                 | Date achat | Typologie | Surface m <sup>2</sup> | Valeur HD 2024    |                   |
|------------------|-------------------------|------------|-----------|------------------------|-------------------|-------------------|
|                  |                         |            |           |                        | Comptable (€)     | Estimée (€)       |
| MAN              | Wolica, Varsovie        | mars-21    | Activité  | 2 510                  | 4 189 850         |                   |
| Making Waves     | Adama Anysla, Cracovie  | mai-21     | Bureau    | 874                    | 2 470 480         |                   |
| Raclawicka Point | Raclawicka, Varsovie    | nov.-21    | Bureau    | 2 479                  | 7 903 160         |                   |
| Browar Lubicz    | Browar Lubicz, Cracovie | avr.-22    | Bureau    | 7 463                  | 19 514 211        |                   |
| Bolero           | Bolero, Varsovie        | févr.-23   | Bureau    | 3 734                  | 8 462 254         |                   |
|                  |                         |            |           | <b>17 060</b>          | <b>42 539 955</b> | <b>40 860 000</b> |

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 <sup>2</sup> | Valeur HD 2024    |                   |
|---------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|                     |                        | Comptable (€)     | Estimée (€)       |
| Varsovie            | 8 723                  | 20 555 264        | 18 500 000        |
| Cracovie            | 8 337                  | 21 984 691        | 22 360 000        |
| <b>TOTAL</b>        | <b>17 060</b>          | <b>42 539 955</b> | <b>40 860 000</b> |
| Bureau              | 14 550                 | 38 350 105        | 36 640 000        |
| Activité/Industriel | 2 510                  | 4 189 850         | 4 220 000         |
| <b>TOTAL</b>        | <b>17 060</b>          | <b>42 539 955</b> | <b>40 860 000</b> |

## TABLEAUX TRANSPARISÉS EN QUOTE-PART DE DÉTENTION

### Actifs immobiliers détenus

| Type d'actifs                                              | Bureaux    | Locaux d'activité | Total du périmètre |
|------------------------------------------------------------|------------|-------------------|--------------------|
| Surface en m <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention) | 14 550     | 2 510             | 17 060             |
| Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)                 | 37 461 000 | 4 050 000         | 41 511 000         |
| Valeurs estimées du patrimoine (€)                         | 36 640 000 | 4 220 000         | 40 860 000         |

### Financements mis en place

| En €                               | au niveau de la SCPI | au niveau des filiales | Total du périmètre |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| Emprunts affectés à l'immobilier   | 0                    |                        | 0                  |
| Emprunts affectés à l'exploitation |                      |                        |                    |
| Lignes de crédits                  |                      |                        |                    |
| Découverts bancaires               |                      |                        |                    |

### Résultats retenus en pourcentage de détention

| En €                                           | Patrimoine détenu en direct | Patrimoine des filiales | Total du périmètre |
|------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>Composants du résultat immobilier :</b>     |                             |                         |                    |
| Loyers                                         | 3 328 456                   |                         | 3 328 456          |
| Charges non récupérables                       | -677 454                    |                         | -677 454           |
| Travaux non récupérables et gros entretien     |                             |                         |                    |
| Impact des douteux                             | 51 674                      |                         | 51 674             |
| <b>Composants du résultat d'exploitation :</b> |                             |                         |                    |
| Commission de gestion de la SGP                | -214 365                    |                         | -214 365           |
| Autres charges d'exploitation                  | -196 727                    |                         | -196 727           |
| <b>Composants du résultat financier :</b>      |                             |                         |                    |
| Intérêts des emprunts                          | -181 412                    |                         | -181 412           |
| Autres charges financières                     | -102 583                    |                         | -102 583           |
| Produits financiers                            | 92 268                      |                         | 92 268             |
| <b>Composant du résultat exceptionnel :</b>    |                             |                         |                    |
| Résultat exceptionnel                          | 37 000                      |                         | 37 000             |



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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire conformément à l'article 26 des statuts de la Société afin de soumettre à votre approbation des évolutions statutaires qui seront présentées au vote sur chacune de nos SCPI. Celles-ci proposent la modification des dispositifs relatifs à la vie sociale et à la gouvernance des SCPI. Il est rappelé à toutes fins utiles que ces évolutions sont issues de la nouvelle Ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 tendant à moderniser le fonctionnement des organismes de placement collectif notamment les SCPI. Vous trouverez ci-dessous quelques précisions sur les modifications envisagées. Le rapport du Conseil de surveillance s'est prononcé sur l'ensemble de ces résolutions, en page 39.

#### **MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE :**

Conformément à la nouvelle réglementation en vigueur, nous vous proposons de modifier les modalités liées à la composition du Conseil de surveillance. Désormais, le Conseil pourrait être composé de trois (3) membres au minimum et de douze (12) au maximum contre sept (7) membres au minimum sous l'ancienne réglementation. Nous vous demanderons d'approuver cette modification (dixième résolution).

#### **MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES :**

Conformément à la nouvelle réglementation en vigueur, nous vous proposons de modifier les modalités liées au fonctionnement des assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Désormais, celles-ci pourront se tenir sans quorum prérequis.

Par ailleurs, les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la SCPI n'ont plus l'obligation d'être approuvées par l'assemblée générale ordinaire. Nous vous demanderons d'approuver ces modifications (onzième, douzième et treizième résolutions).

***La Société de Gestion***



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Les membres du Conseil de surveillance sont heureux de vous présenter le rapport annuel 2024 de la SCPI PAREF Evo. 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 PAREF Evo.

1. PAREF Evo a émis 19 309 parts nouvelles en 2024, dont 1 104 pour compenser des demandes de retrait. La liquidité du marché des parts a donc été totalement assurée.
2. Au cours de l'exercice 2024, aucune acquisition n'a été effectuée par PAREF Gestion pour le compte de la SCPI.
3. L'expertise du patrimoine immobilier au 31 décembre 2024 s'est établie à 40,9 M€, soit une baisse de 0,90 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2023.
4. Le résultat net de votre SCPI pour l'année 2024 s'élève à 12,51 euros par part, nets de fiscalité locale. Après affectation du report à nouveau positif de 2023, votre société de gestion propose à l'Assemblée Générale des associés d'approuver la distribution réalisée de 12,40 euros par part, nets de fiscalité, et la constitution d'un report à nouveau qui s'établit à 0,03 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 conclue 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.

Votre Conseil de surveillance vous invite à approuver les projets de résolutions proposés notamment ceux relatifs aux modifications statutaires, ces derniers ayant pour objectif de moderniser le fonctionnement des organismes de placement collectif tels que les SCPI.

Paris, le 18 avril 2025

**Antoine CASTRO**

Président du Conseil de surveillance



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Rapport du commissaire aux comptes sur les<br>comptes annuels - Exercice clos le<br>31 décembre 2024 | 42 |
| Rapport spécial du commissaire aux comptes<br>sur les conventions réglementées                       | 44 |



# **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024**

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 SCPI PAREF Evo relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

## **JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

### **Estimations Comptables**

Comme précisé dans la note « État du Patrimoine - Placements immobiliers » des règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## **VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES**

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

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

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

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

En outre :

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

# **RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

**(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)**

Aux Associés,

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

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

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

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

## **CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

### **Conventions passées au cours de l'exercice écoulé**

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

## **CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

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

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

Avec la société de gestion PAREF Gestion :

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

#### **1) Commission de gestion**

La société de gestion perçoit une commission de gestion, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie, la perception des recettes et la répartition des bénéfices, égale à 11% HT des recettes de toute nature encaissées HT (loyers et produits financiers). Au titre de l'exercice 2024, la Société de Gestion a perçu une commission de gestion de 214 365,13 € 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 2024, 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 2024, la commission de souscription s'élève à 482 725 € HT.

#### **4) Commission sur arbitrage des actifs immobiliers**

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

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

Au titre de l'exercice 2024, 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 2024, la Société de Gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

# TEXTES DES RÉSOLUTIONS

Résolutions à titre ordinaire

46

Résolutions à titre extraordinaire

47



## RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

#### Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024 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 2024.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

#### Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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

| Résultat au 31/12/2024                                        | 2 136 856 €    |
|---------------------------------------------------------------|----------------|
| Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1 | 6 127 €        |
| Résultat distribuable au 31/12/2024                           | 2 142 983 €    |
| Distribution 2024                                             | -2 136 269 €   |
| <b>Solde report à nouveau après affectation du résultat</b>   | <b>6 713 €</b> |

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 12,51 euros.

Le dividende annuel net versé est calculé pour une personne physique ayant une part en pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 est de 12,40 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 2024 à :

|                     |                                        |
|---------------------|----------------------------------------|
| La valeur comptable | 42 242 713,69 € soit 223,60 € 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 2024 à :

|                             |                                        |
|-----------------------------|----------------------------------------|
| La valeur de réalisation    | 40 458 093,92 € soit 214,15 € par part |
| La valeur de reconstitution | 46 542 437,69 € soit 246,35 € par part |

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

#### Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution trimestrielle des "plus et moins-values sur cession d'immeubles" et à l'affectation en prime d'émission des "moins-values sur cession d'immeubles"

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer, selon une fréquence trimestrielle, les sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-values sur cession d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Par ailleurs, en cas de moins-values, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à affecter, selon une fréquence trimestrielle, ces sommes sur le compte « prime d'émission ».

L'Assemblée Générale prend acte d'une part qu'aucun montant n'a été versé aux associés de la SCPI au titre des plus-values sur cession d'immeubles au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 ; d'autre part, qu'aucun montant n'a été affecté au titre des moins-values durant cet exercice.

Ces autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

#### Prorogation du mandat de l'Expert Externe en évaluation

L'Assemblée Générale, après avoir rappelé que l'article 23 des statuts de la SCPI prévoit que l'Expert Externe en évaluation est nommé pour une durée de cinq (5) ans,

et considérant que le mandat conclu entre PAREF Gestion en qualité de représentant légal de la SCPI et l'expert a débuté à la date de la première acquisition immobilière réalisée par la SCPI, soit le 8 mars 2021,

constate que le mandat de la société CUSHMAN & WAKEFIELD en qualité d'Expert externe en évaluation arrivera à échéance le 8 mars 2026.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale, afin que l'Expert Externe en évaluation soit mandaté pour une durée de 5 ans, décide de proroger le mandat de la société CUSHMAN & WAKEFIELD en qualité d'Expert Externe en évaluation, jusqu'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.

### 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 RÉOLUTION

#### Modification de l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance - Nomination » comme suit :

Ancienne rédaction :

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

[...] ».

Nouvelle rédaction :

« Le Conseil de surveillance est composé d'un nombre de membres fixé par la loi et les règlements en vigueur. Ces derniers sont choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans (sauf au cours des trois premiers exercices), détenant au moins vingt (20) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale.

[...] ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

### ONZIÈME RÉOLUTION

#### Modification de l'article 24 des statuts « Assemblées Générales »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 24 des statuts « Assemblées Générales » comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires (« BALO ») et par une lettre ordinaire personnellement adressée aux associés ou par voie électronique dans les conditions détaillées à l'article 28 ci-après.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.

Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres de convocation, si elle est postérieure, et la date de

l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- a) par le conseil de surveillance ;
- b) par le ou les commissaires aux comptes ;
- c) par un mandataire désigné en justice, à la demande :
  - soit de tout intéressé en cas d'urgence ;
  - soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- d) par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées d'« extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et d'« ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. [...] ».

Nouvelle rédaction :

« L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires (« BALO ») et par une lettre ordinaire personnellement adressée aux associés ou par voie électronique dans les conditions détaillées à l'article 28 ci-après.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants. Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres de convocation, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- a) par le conseil de surveillance ;
- b) par le ou les commissaires aux comptes ;
- c) par un mandataire désigné en justice, à la demande :
  - soit de tout intéressé en cas d'urgence ;
  - soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- d) par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées d'« extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et d'« ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi et les règlements en vigueur ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

## DOUZIÈME RÉSOLUTION

### Modification de l'article 25 des statuts « Assemblée Générale Ordinaire »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 25 des statuts « Assemblée Générale Ordinaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales.

Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion et ratifie la nomination du dépositaire.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 18 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance ou par voie électronique, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou par voie électronique ».

Nouvelle rédaction :

« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales.

Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices de la Société.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier sur

proposition de la Société de Gestion et ratifie la nomination du dépositaire.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de surveillance et fixe leur rémunération.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 18 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire ».

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

## TREIZIÈME RÉSOLUTION

### Modification de l'article 26 des statuts « Assemblée Générale Extraordinaire »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 26 des statuts « Assemblée Générale Extraordinaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment :

- la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public ;
- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- l'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion ;
- la modification de la politique d'investissement ;
- la modification de la méthode de fixation du prix des parts ; et
- la réouverture du capital après trois (3) ans sans souscription.

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions de l'augmentation du capital ; et
- constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou par voie électronique.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion ».



Nouvelle rédaction :

« L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment :

- la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public ;
  - l'augmentation ou la réduction du capital social ;
  - l'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion ;
  - la modification de la politique d'investissement ;
  - la modification de la méthode de fixation du prix des parts ; et
  - la réouverture du capital après trois (3) ans sans souscription.
- L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions de l'augmentation du capital ; et
- constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts ».

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

## QUATORZIÈME RÉSOLUTION

### Pouvoirs pour formalités

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



# ANNEXE SFDR



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

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

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

## ANNEXE SFDR

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

**Dénomination du produit :** SCPI PAREF Evo

**Identifiant d'entité juridique (LEI) :** 969500GJJGB7M9W6U728

### Caractéristiques environnementales et/ou sociales

| Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> OUI ●●                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> NON ●●                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : ____%<br><br><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE<br><br><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE<br><br><input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social</b> | <input type="checkbox"/> Il promouvait des <b>caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ____% d'investissements durables<br><br><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE<br><br><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisé dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE<br><br><input type="checkbox"/> ayant un objectif social<br><br><input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais <b>n'a pas réalisé d'investissements durables</b> |



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

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

1. Améliorer les performances environnementales de son patrimoine via le renforcement de sa gouvernance et l'implication de toutes les parties prenantes avec un focus sur la performance énergétique ainsi que sur les enjeux de réduction de l'empreinte carbone et l'adaptation au changement climatique.
2. Améliorer la qualité de vie des locataires via des actions sur la qualité des locaux ainsi que sur leur accessibilité en veillant à la proximité des transports et en privilégiant la mobilité douce quand cela est possible.

Afin d'atteindre ces objectifs, tout actif susceptible d'être acquis par la SCPI PAREF Evo s'inscrit à ce titre dans le cadre d'une procédure formalisée d'investissement permettant de rassembler un nombre significatif d'informations sur l'immeuble, et d'intégrer l'actif dans la grille d'analyse ESG mise en place par la SCPI PAREF Evo, en lui attribuant une note initiale, et en estimant la marge de progression à trois (3) ans liée à l'application d'un plan d'action spécifique à cet immeuble.

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

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

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

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

| Indicateurs de performance clés (KPIs)                                                                                                        | Unité                                                                                                     | 31/10/2022                     | 31/10/2023 | 31/10/2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|------------|
| NOMBRE D'ACTIFS                                                                                                                               |                                                                                                           | 4 actifs                       | 4 actifs   | 5 actifs   |
| <b>➤ KPI Energie</b>                                                                                                                          |                                                                                                           |                                |            |            |
| Consommation énergétique moyenne du fonds                                                                                                     | kWhEF/m <sup>2</sup> .an                                                                                  | 207,4                          | 168        | 194        |
| Couverture surfacique des consommations énergétiques                                                                                          | % de couverture surfacique                                                                                | 53% (RAC, MAN et Makingwaves)  | 100%       | 100%       |
| Couverture en valeur des consommations énergétiques                                                                                           | % de couverture en valeur                                                                                 | 41%                            | 100%       | 100%       |
| Année de la majorité des consommations énergétiques remontées                                                                                 | Année                                                                                                     | 2022                           | 2023       | 2024       |
| <b>➤ KPI Carbone</b>                                                                                                                          |                                                                                                           |                                |            |            |
| Emissions de GES moyennes induites par les consommations énergétiques se produisant sur les sites du portefeuille                             | émissions scopes 1&2 kg/m <sup>2</sup> .an                                                                | 82,57                          | 93,3       | 128        |
| Couverture surfacique des émissions de GES                                                                                                    | % de couverture surfacique                                                                                | 53% (RAC, MAN et Making waves) | 100%       | 100%       |
| Couverture en valeur des émissions de GES                                                                                                     | % de couverture en valeur                                                                                 | 41%                            | 100%       | 100%       |
| Année de la majorité des émissions de GES remontées                                                                                           | Année                                                                                                     | 2022                           | 2023       | 2024       |
| Evaluation carbone du portefeuille                                                                                                            | % de sites pour lesquels une évaluation CRREM a été réalisée                                              | 0%                             | 0%         | 80%        |
| Alignement du portefeuille aux objectifs des Accords de Paris                                                                                 | % de sites alignés aux objectifs de 1,5°C sur la base de l'évaluation CRREM                               | N/A                            | NA         | NA         |
| <b>➤ KPI Eau</b>                                                                                                                              |                                                                                                           |                                |            |            |
| Consommation moyenne d'eau de ville du portefeuille                                                                                           | m3/m <sup>2</sup> .an                                                                                     | 0,38                           | 0,37       | 0,34       |
| Couverture surfacique des consommations en eau                                                                                                | % de couverture surfacique                                                                                | 5% (Making Waves only)         | 100%       | 100%       |
| Couverture en valeur des consommations en eau                                                                                                 | % de couverture en valeur                                                                                 | 7%                             | 100%       | 100%       |
| Année de la majorité des émissions de GES remontées                                                                                           | Année                                                                                                     | 2022                           | 2023       | 2024       |
| KPI Qualité de l'air                                                                                                                          |                                                                                                           |                                |            |            |
| Part des actifs couverts par un dispositif de mesures et d'amélioration de la QAI                                                             | % de sites sur lesquels des campagnes de QAI ont été réalisées                                            | 0%                             | 75%        | 60%        |
| <b>➤ KPI Mobilité</b>                                                                                                                         |                                                                                                           |                                |            |            |
| Part des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun                                                              | % des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun                             | 75%                            | 75%        | 80%        |
| Bonne accessibilité                                                                                                                           | % de sites bénéficiant d'une facilité d'accès aux transports en commun de niveau 1                        | 50%                            | 50%        | 60%        |
| Très bonne accessibilité                                                                                                                      | % de sites bénéficiant d'une facilité d'accès aux transports en commun de niveau 2                        | 25%                            | 25%        | 20%        |
| <b>➤ KPI Clause Fournisseur</b>                                                                                                               |                                                                                                           |                                |            |            |
| Part des actifs pour lesquels des clauses environnementales ont été intégrées dans les contrats des principaux prestataires de l'exploitation | % de sites sur lesquels les contrats des prestataires principaux intègrent une clause environnementale    | 0%                             | 0%         | 100%       |
| Part des actifs pour lesquels la charte ESG est déployée auprès de l'ensemble des principaux prestataires                                     | % de sites sur lesquels la charte ESG a été déployée auprès des prestataires principaux                   | 0%                             | 0%         | 0%         |
| <b>➤ KPI Résilience</b>                                                                                                                       |                                                                                                           |                                |            |            |
| Part des actifs exposés à des risques naturels actuels moyens ou forts                                                                        | % de sites exposés à des risques naturels actuels moyens ou forts                                         | 0%                             | 0%         | 0%         |
| Part des actifs pour lesquels une étude de vulnérabilité au changement climatique a été réalisée                                              | % de sites pour lesquels une étude de vulnérabilité liée au changement climatique a été réalisée          | 0%                             | 80%        | 80%        |
| Part des actifs exposés à des risques significatifs en lien avec le changement climatique                                                     | % de sites exposés à des risques liés au changement climatique et avec une forte vulnérabilité            | 100%                           | 100%       | 100%       |
| Nombre d'actifs exposés à des risques significatifs en lien avec le changement climatique                                                     | Nb de sites exposés à des risques liés au changement climatique et avec une forte vulnérabilité           | 4                              | 4          | 5          |
| Part des actifs non exposés à des risques significatifs liés au changement climatique ou faiblement vulnérables                               | % de sites non exposés à des risques liés au changement climatique ou présentant une faible vulnérabilité | 0%                             | 0%         | 0%         |
| <b>➤ KPI Baux Verts</b>                                                                                                                       |                                                                                                           |                                |            |            |
| Part des actifs pour lesquels les baux verts sont effectivement disponibles                                                                   | % de sites où l'annexe a bien été mise en œuvre                                                           | 25%                            | 25%        | 20%        |

La note ESG moyenne équipondérée du fonds est de 46,9 sur 100. Les notes s'étalent de 40,4 sur 100 pour l'immeuble le moins performant à 61 sur 100 pour l'immeuble le plus performant.

Par rapport à la période de référence (2022) la progression moyenne de chaque évaluation ESG d'actif est de 52%.

## ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

La SCPI PAREF Evo a obtenu le label ISR en janvier 2023. La grille d'évaluation ESG a été mise en place dans le courant de l'année 2022. La collecte des huit indicateurs de reportings a donc démarré à cette période. Les résultats comparés aux années précédentes sont déjà présenté ci-contre.

Les données de consommations énergétiques et carbone sont peu comparables d'une année sur l'autre car le périmètre d'analyse total a évolué, sans pour autant avoir accès aux informations de consommations sur l'intégralité des sites.

Un travail d'envergure a été mené sur les sujets qualité de l'air et vulnérabilité des sites face au changement climatique, permettant de passer respectivement de 0 à 75% et de 0 à 80% des sites couverts par une étude. Par ailleurs, l'engagement des locataires s'est également renforcé par l'intégration d'annexe verte au sein des baux permettant de passer de 25% des sites engagés via une annexe verte à 40%.

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

Non concerné, ce fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de SFDR.

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

Non concerné, ce fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de SFDR.

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

Non concerné, ce fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de SFDR. Détail de la prise en considération des principales incidences négatives dans la section dédiée ci-dessous. La SCPI PAREF Evo prend en compte les principales incidences négatives (PAI) de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité à travers trois (3) indicateurs :

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

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

Toutes les parties prenantes impliquées dans la sélection et la gestion des actifs adoptent un comportement responsable dans leurs activités, conformément aux lignes directrices de l'OCDE. La Société de Gestion s'en assure conformément à ses procédures internes lors de la sélection de ses prestataires de services, y compris la lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption, le travail illégal et les conflits d'intérêts. La Société de Gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique.

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



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

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



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

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

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles : 10,3%
- Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces : 45,3%.

En pratique, le comité d'investissement vérifie l'exposition des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles et leur performance énergétique. En complément, PAREF Evo prend en compte volontairement son impact sur l'énergie afin de diminuer l'intensité de la consommation énergétique et contribuer à la décarbonation de son portefeuille en intégrant un plan de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire grâce aux prescriptions fournies par les audits énergétiques.



## Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Le fonds PAREF Evo n'a réalisé aucun investissement sur la période de référence du 01 janvier au 31 décembre 2024.



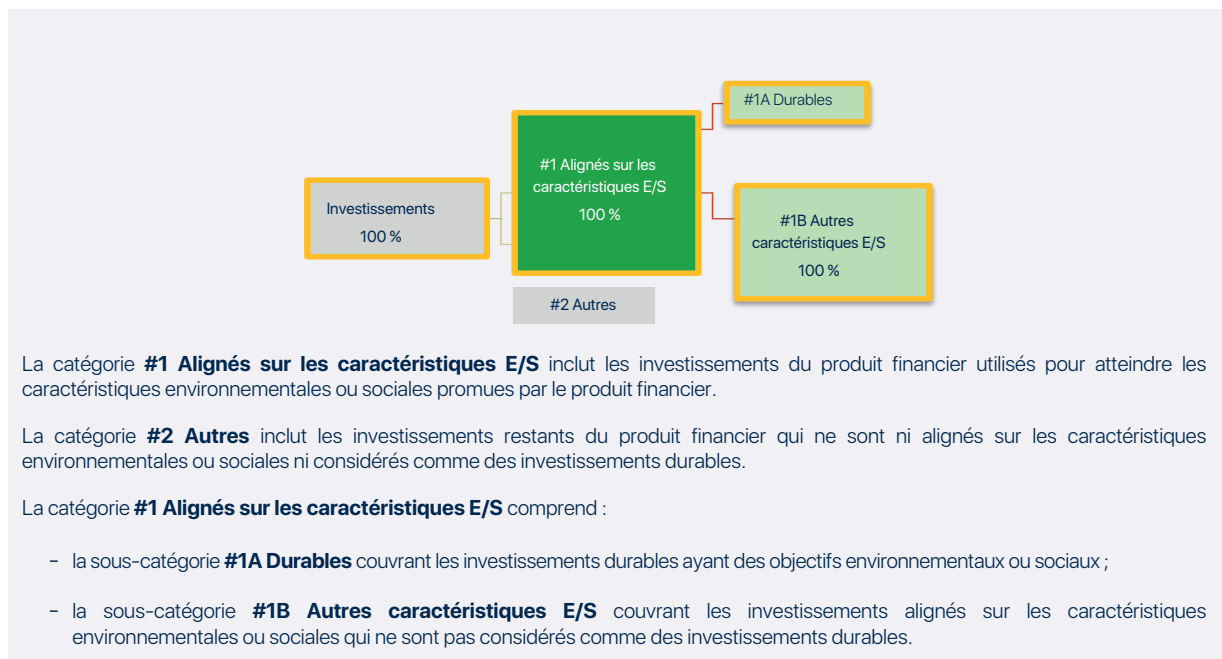
## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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

## Quelle était l'allocation des actifs ?

Allocation d'actifs :

- Investissements : 93,0% de l'actif brut du produit financier
- Autres : 7,0% de l'actif brut du produit financier



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

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

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

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

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

Non applicable, la SCPI PAREF Evo investissant uniquement dans des actifs immobiliers.

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

Non-applicable.

## Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?

☐ **OUI**

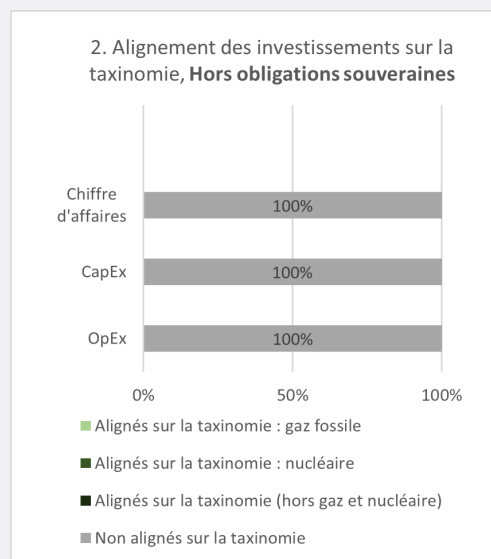
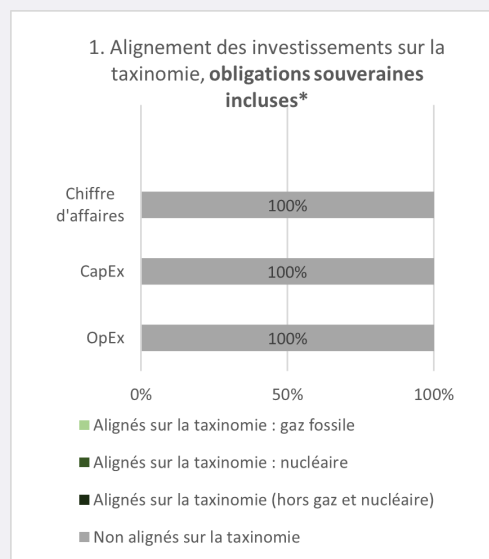
☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ **NON**

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

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



Ce graphique représente 100% des investissements.

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

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

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

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

Aucun investissement aligné sur la taxinomie de l'UE n'est valorisé à ce jour au niveau du fonds.

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



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

0%



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

Non applicable.



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

Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissement ou de paiement (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

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

La SCPI PAREF Evo a entrepris de nombreuses mesures visant à respecter les caractéristiques environnementales et sociales au cours de la période de référence. D'un point de vue environnemental, des audits énergétiques, des études CRREM (trajectoire carbone) études des changements climatiques ou encore des diagnostics écologiques ont été prévus.

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





**Les indices de référence**  
sont des indices permettant  
de mesurer si le produit  
financier atteint les  
caractéristiques  
environnementales ou  
sociales qu'il promeut.

## Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable





#### **PAREF Evo**

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](http://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