

# Bulletin trimestriel d'information T2 2024

N° 15 – Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2024  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Bureaux

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

La fin du premier semestre 2024 marque une étape importante pour votre SCPI qui est désormais en mesure d'élargir sa stratégie d'investissement à l'ensemble de l'Espace économique européen (hors France), Suisse et Royaume-Uni ainsi qu'à toutes les typologies d'actifs d'immobilier d'entreprise. Cette dynamique de croissance s'inscrit dans un contexte de marché favorable à l'acquisition, que votre SCPI est en mesure de saisir. À l'aube de ce nouveau chapitre prometteur pour votre fonds, son nom évolue afin de mieux refléter cette dynamique nouvelle : Interpierre Europe Centrale devient **PAREF Evo**.

Nous profitons également de cette clôture trimestrielle pour vous confirmer le maintien, à nouveau, de la valeur de part de votre SCPI PAREF Evo. Sans surprise, la qualité des actifs en portefeuille vient compenser les effets négatifs du marché induits par la hausse des taux. Le portefeuille est donc stable (+0,3% à périmètre constant par rapport au 31/12/2023) suite à la campagne de valorisation du patrimoine de mi-année, confiée conformément à notre engagement, à l'expert indépendant du fonds, sur l'ensemble du portefeuille.

D'un point de vue économique, la croissance de la zone euro se redresse progressivement au premier semestre 2024, soutenue par les exportations nettes et une hausse des dépenses des ménages. Elle devrait se poursuivre sur le reste de l'année grâce à l'augmentation du revenu réel disponible, à une nette amélioration des salaires et à une hausse de la demande extérieure.

Cette légère embellie se reflète au travers du PIB qui connaît au 2<sup>e</sup> trimestre 2024 une augmentation de 0,3% dans la zone euro et dans l'Union Européenne par rapport au trimestre précédent. Également, l'effet négatif du resserrement de la politique monétaire devrait s'estomper à mesure de l'assouplissement des conditions de financement annoncé en juin 2024 par la Banque Centrale Européenne et confirmer le redressement de l'économie sur le reste de l'année. En parallèle, le niveau d'inflation annuel en zone euro en juin 2024 est stable, estimé à 2,5 %<sup>1</sup> contre 5,5 %<sup>1</sup> en juin 2023.

En Pologne, l'Institut Économique du pays prévoit une reprise de la croissance économique de 2,6%<sup>2</sup> pour 2024 grâce à la reprise de la consommation des ménages et à l'amélioration de l'activité industrielle.

Dans le secteur de l'immobilier polonais, le marché de l'immobilier commercial se redresse progressivement au 2<sup>e</sup> trimestre 2024 avec un volume total investi de 1,1 milliard d'euros<sup>3</sup>. Ce volume a ainsi presque triplé par rapport au trimestre précédent, avec une reprise importante de l'immobilier de bureaux, sous l'effet de l'acquisition d'un portefeuille d'actifs comprenant 11 actifs de bureaux et 2 actifs retails par un fonds britannique. Cette transaction immobilière, qui n'est certes pas standard, reflète néanmoins l'intérêt des investisseurs pour le marché polonais. Le taux de rendement prime, correspondant au taux de rendement des actifs ayant les meilleures caractéristiques en termes de géographie, de taille ou de qualité, reste inchangé sur le deuxième trimestre avec un taux de 6% (Actifs de Bureaux Prime – Pologne).

Le cycle que nous traversons, alliant une reprise progressive de l'économie en Europe et un regain d'intérêt des investisseurs immobiliers, conforte notre souhait de diversifier le patrimoine de la SCPI PAREF Evo. Nous regarderons désormais de possibles nouvelles localisations et typologies d'actifs tout en conservant les fondamentaux immobiliers qui ont guidé les premières acquisitions pour le fonds.

Au deuxième trimestre 2024, grâce à la solidité des baux en place et des actions fortes mises en place auprès des locataires, la performance locative de votre SCPI s'améliore avec un Taux d'occupation financier (TOF) en hausse à 98,9 %. Ce bon résultat s'explique par la prolongation de bail d'un locataire en place et l'entrée d'un nouveau locataire dans l'actif Browar Lubicz. La majorité des actifs du portefeuille est désormais totalement louée et il demeure un travail sur l'actif de Raclawicka pour lequel de nouvelles offres sont actuellement en cours d'analyse.

Dans ce contexte, le montant du dividende net de PAREF Evo s'élève à 2,82 euros par part en jouissance, en hausse par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité, et vous souhaitons un bel été.

Bien sincèrement.



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : <sup>1</sup>Banque Centrale Européenne (BCE), <sup>2</sup>Commission Européenne, <sup>3</sup>CBRE.

**PAREF Evo** : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 200.000.000 euros ■ N°RCS Paris 880 615 463 ■ Siège social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ■ Visa AMF SCPI n°20-10 en date du 2 juin 2020 ■ SCPI gérée par PAREF Gestion.  
**PAREF Gestion** : SA à conseil d'administration au capital de 1.658.400 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753 ■ Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008 ■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.



## PERFORMANCES 2023

Rentabilité & Taux de distribution

Taux de rentabilité interne au 31/12/2023

5 ans

NA - historique inférieur à 5 ans

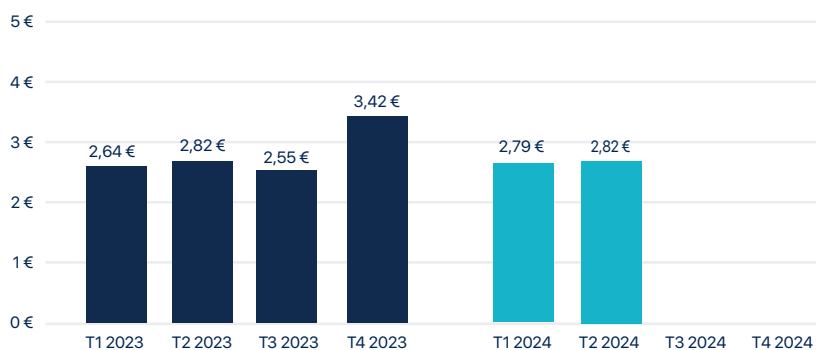
Taux de distribution 2023 : 5,80%



■ Distribution sur résultat courant : 4,57%  
■ Impôts prélevés à la source : 1,23%  
■ Distribution exceptionnelle : 0%

## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2023 & 2024

Acomptes sur dividende par part (net versé)



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier, liés à l'endettement, fiscal, de change et de durabilité. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 174 626 parts en fin de trimestre, dont aucune part en attente de retrait.

| TRIMESTRE | CAPITAL INITIAL | SOUSCRIPTIONS | RETRAITS | ANNULATIONS | CAPITAL FINAL | SOUSCRIPTEURS |
|-----------|-----------------|---------------|----------|-------------|---------------|---------------|
| T1 2024   | 170 720         | 3 198         | 211      | 0           | 173 707       | 876           |
| T2 2024   | 173 707         | 919           | 0        | 0           | 174 626       | 892           |
| T3 2024   |                 |               |          |             |               |               |
| T4 2024   |                 |               |          |             |               |               |

**250 €**

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 3 SEPTEMBRE 2020

Souscription minimum : 10 parts pour chaque nouvel associé

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

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

Valeur de retrait ..... 225 €

**216,69 €**

Valeur de réalisation  
au 30/06/2024

**249,98 €**

Valeur de reconstitution  
au 30/06/2024

**211,64 €**

Valeur IFI 2023 préconisée  
résidents français

**0 €**

Valeur IFI 2023 préconisée  
non-résidents français

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

## Votre patrimoine en un coup d'œil

au 30/06/2024



**41,4 M€**

Valeur du patrimoine



**5**

immeubles



**17 051 m<sup>2</sup>**

gérés



**14**

baux



**4,0 ans**

durée résiduelle  
moyenne ferme des baux



**730 K€**

loyers encaissés  
au 2<sup>e</sup> trimestre

## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2024)



## Répartition sectorielle

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2024)



**90,0 %**

Bureaux



**10,0 %**

Locaux d'activité

## Point sur l'endettement

| Dette bancaire | Valeur d'expertise | Immobilisation en cours | Valeur au bilan | % dette/valeur au bilan |
|----------------|--------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|
| 3,5 M€         | 41,4 M€            | 0 €                     | 41,4 M€         | 8,5%                    |

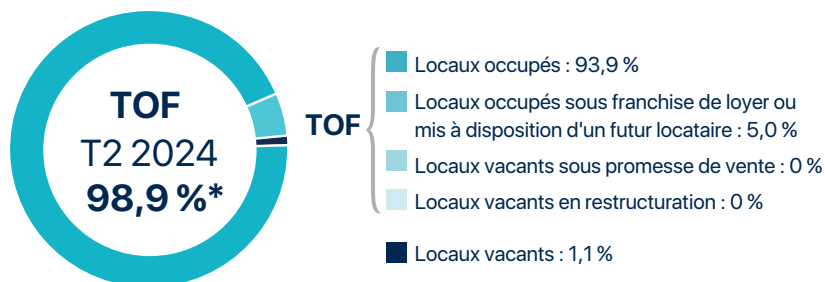




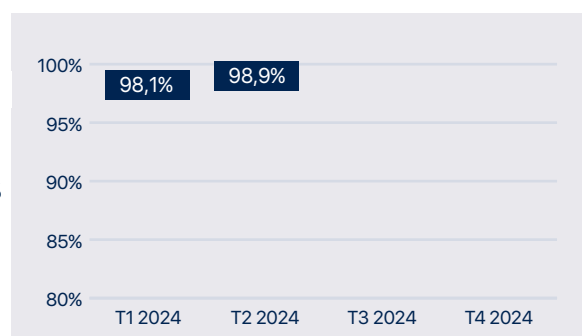
# L'ESSENTIEL DE LA GESTION

📅 au 30/06/2024

## Taux d'occupation financier (TOF)



## Évolution du TOF 2024



\*Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) en vigueur en 2022.

## Activité locative du 2<sup>e</sup> trimestre

Au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2024, un renouvellement a été signé pour une surface de 1 020 m<sup>2</sup> et un nouveau bail a été signé et a pris effet pour une surface de 1 200 m<sup>2</sup> dans l'actif Browar Lubicz. De plus sur le trimestre, la commercialisation des locaux vacants s'est poursuivie sur l'actif de Raclawicka pour une surface de 178 m<sup>2</sup>.

## Acquisition et arbitrage du trimestre

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

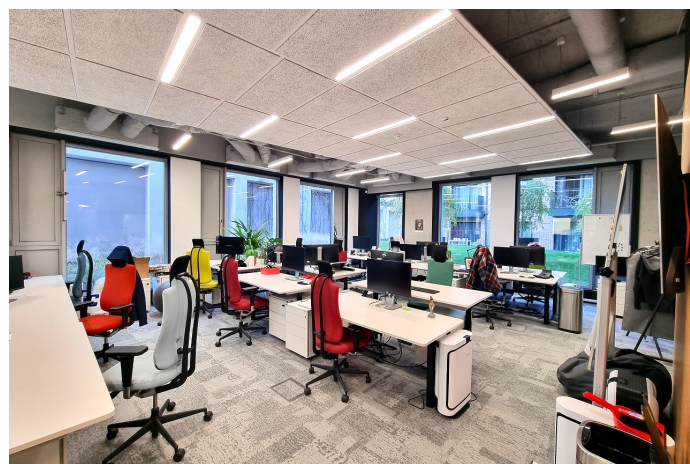
## Focus gestion locative

Acquis par votre SCPI en 2022, l'actif Browar Lubicz situé à Cracovie, au pied des transports en commun, est totalement loué à des multinationales comme Commerce Media Tech (société informatique) ou encore des startups comme Yddragsil (entreprise spécialisée dans les jeux vidéos). Au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2024, un des locataires occupant deux unités a proposé de quitter une unité et de prolonger le bail en place sur l'autre pour une durée de trois ans supplémentaires (jusqu'en 2029). Pour l'autre unité, avec l'aide des équipes d'Asset Management, de Property Management et de Leasing de BNP Paribas Real Estate Pologne, nous avons sécurisé un bail de cinq ans pour un total de 1 200 m<sup>2</sup> permettant de ne pas laisser de surfaces vacantes au sein de l'actif.



### Premier bail :

- Locataire : Commerce Media Tech (entreprise informatique)
- Prolongation du bail en cours : 3 ans supplémentaires (date d'échéance 2029)
- Surface : 1 020 m<sup>2</sup> (4<sup>e</sup> étage)



### Deuxième bail :

- Locataire : Sollers (entreprise de consulting)
- Durée du bail : 5 ans
- Surface : 1 200 m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> étage)



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

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

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Interpierre Europe Centrale s'est tenue le vendredi 14 juin 2024 à seize heures, au Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe – 14 rue Beaujon, 75008 Paris.

En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration ou encore par voie électronique, sur convocation de la société de gestion, PAREF Gestion, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 29 mai 2024.

Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour délibérer sur les résolutions ordinaires et extraordinaires, l'assemblée a été convoquée une seconde fois, au siège social, 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris, le vendredi 28 juin 2024 à quatorze heures trente minutes à cet effet.

L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (1 à 16), notamment les évolutions statutaires intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion, ainsi que la modification de la stratégie d'investissement et de la dénomination sociale d'Interpierre Europe Centrale qui devient **PAREF Evo** à compter de la date susvisée.

À titre de rappel, le texte intégral des résolutions ordinaires et extraordinaires figure aux pages 46 à 53 du rapport annuel 2023.

Le détail des résultats des votes est disponible sur le site internet de la Société de Gestion, rubrique "Actualités", et en cliquant sur le lien suivant : <https://paref-gestion.com/wp-content/uploads/2024/07/Interpierre-Europe-Centrale-Resultats-detailles.pdf>

**PAREF Gestion** remercie les associés pour leur confiance et leur implication dans la vie sociale de leur SCPI.

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## RISQUES

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

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

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

## ENDETTEMENT

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

## LEXIQUE

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

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

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

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

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

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

## CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés :  
[gestionvie@paref.com](mailto:gestionvie@paref.com)

Nos équipes sont également joignables au :  
**01 86 90 41 10**



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



BTI T224-Evo/1