

## Bulletin trimestriel d'information T2 2025

N° 19 – Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2025  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2025

Type : SCPI de rendement à capital variable

Catégorie ASPIM : SCPI à prépondérance Bureaux

Stratégie d'investissement diversifiée depuis le 28 juin 2024

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Le deuxième trimestre 2025 a été marqué par la finalisation de la nouvelle campagne de valorisation du patrimoine. A l'issue de cette évaluation, la valeur du portefeuille de votre SCPI reste stable et s'établit à 40,9 millions d'euros, positionnant la valeur de reconstitution à 246,19 euros par part lorsque le prix de souscription est de 250 euros.

Sur le plan économique, le deuxième trimestre témoigne d'un apaisement des pressions pesant sur l'économie européenne. La Commission européenne a revu ses prévisions à la hausse, anticipant une croissance modérée de +0,9% pour la zone euro en 2025. Parallèlement, la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) s'adapte à l'évolution de l'inflation. Pour la huitième année consécutive, la BCE a abaissé ses taux directeurs, ramenant son taux principal à 2% contre 4% l'année précédente. Cette décision s'appuie sur le recul de l'inflation, estimée à 1,9% en mai 2025. Elle contribue à renforcer le pouvoir d'achat des ménages et à alléger les charges financières supportées par les entreprises, améliorant ainsi les conditions globales du marché.

L'investissement immobilier en Europe a continué de faire preuve de résilience au deuxième trimestre 2025, avec des chiffres préliminaires indiquant des volumes de transactions proches de 50 milliards d'euros, soit une augmentation de 8% par rapport à la même période en 2024. Le volume total des investissements pour le premier semestre 2025 est estimé à environ 95 milliards d'euros, en progression de près de 11% par rapport au premier semestre 2024. Plusieurs grandes transactions et portefeuilles sont depuis revenus sur le marché, contribuant à restaurer la confiance. Le segment des résidences étudiantes se distingue comme

une classe d'actifs particulièrement prisée à travers l'Europe. Plusieurs portefeuilles de grande envergure sont en cours ou proches de leur finalisation en France, Espagne, Italie, Irlande et dans les pays baltes.

Sur le plan de la gestion locative, votre SCPI a poursuivi son activité ce trimestre. Sur l'actif Raclawicka, un bail a pris effet en début de trimestre pour une surface de 265,9 m<sup>2</sup>. Sur le même actif, une prolongation a été signée pour une surface de 196 m<sup>2</sup>, concernant un bail arrivant à échéance en août 2025, avec une prise d'effet en fin d'année. Quant à l'actif Browar Lubicz, la fin du Master Lease a laissé une surface vacante de 1 148 m<sup>2</sup> répartis sur deux niveaux. Prenant en considération ces différents mouvements, le Taux d'Occupation Financier (TOF) affiche une légère baisse par rapport au trimestre précédent et s'établit à 91,8% au 2<sup>e</sup> trimestre 2025. Votre SCPI continue de mener la commercialisation des lots vacants pour lesquels des intérêts ont déjà été considérés.

Enfin, la distribution nette pour ce trimestre s'élève à **2,28 euros nets** par part en jouissance, en hausse par rapport au trimestre précédent.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance et vous souhaite un bel été.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : Savills, Banque Centrale Européenne, INSEE.

Les propos tenus dans ce bulletin apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

**PAREF Evo** : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutoire : 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.

 **1 068**  
associés

 **250 €**  
valeur de la part



**49,7 M€**  
Capitalisation sur prix de  
souscription



**2,28 €**  
Acompte sur  
dividende net T2 versé  
le 30/07/2025



**0,63 €**  
Impôt étranger déjà  
supporté par la SCPI  
dans le pays investi

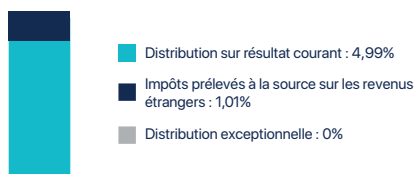
## PERFORMANCES

Performance globale annuelle 2024 : 6,00%

Taux de rentabilité interne au 31/12/2024

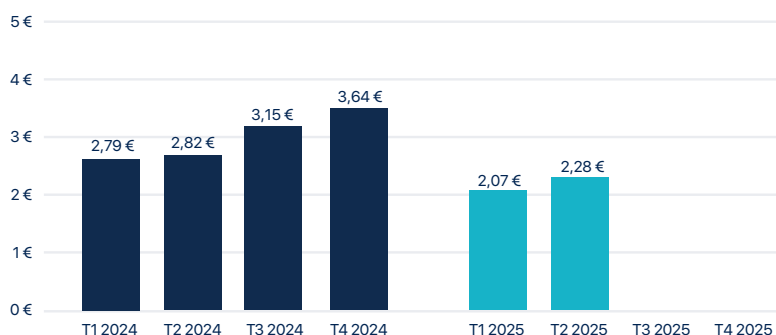
4 ans **3,04%**

Taux de distribution 2024 : 6,00%



## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2024 & 2025

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



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

## ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 198 807 parts en fin de trimestre, dont aucune part en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2025	188 925	5 744	114	0	194 555	1 047
T2 2025	194 555	5 014	762	0	198 807	1068
T3 2025						
T4 2025						

**250 €**

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 3 SEPTEMBRE 2020

Souscription minimum : 10 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus) .....	250 €
• Valeur nominale	200 €
• Prime d'émission	50 €
dont 10% HT de commission de souscription	25 €
au titre des frais de recherche et d'investissement	
Valeur de retrait .....	225 €

**214,38 €**  
Valeur de réalisation  
au 30/06/2025

**246,19 €**  
Valeur de reconstitution  
au 30/06/2025

**208,96 €**  
Valeur IFI 2024 préconisée  
résidents français

**0 €**  
Valeur IFI 2024 préconisée  
non-résidents français



# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

Votre patrimoine en un coup d'œil

 au 30/06/2025



**40,9 M€**

Valeur du patrimoine



**5**

immeubles



**17 060 m<sup>2</sup>**

gérés



**14**

baux



**3,7**

durée résiduelle  
moyenne ferme des baux



**741 K€**

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

## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2025)



## Répartition sectorielle

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2025)



**89,5 %**

Bureaux



**10,5 %**

Locaux d'activité

## Point sur l'endettement

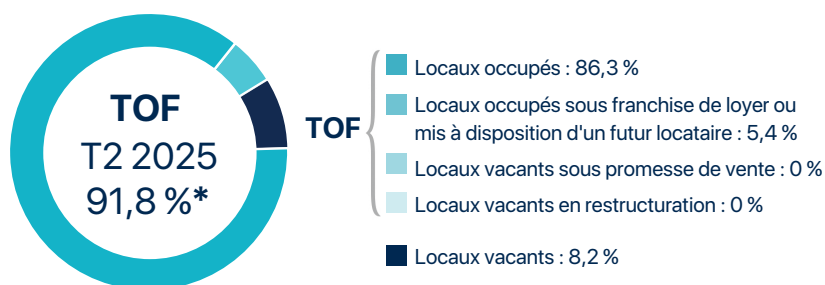
Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
0 €	40,9 M€	0 €	40,9 M€	0,0%



# L'ESSENTIEL DE LA GESTION

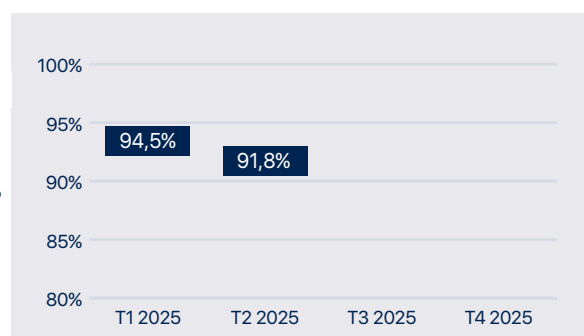
au 30/06/2025

## Taux d'occupation financier (TOF)



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

## Évolution du TOF 2025



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

Au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2025, une prise d'effet a été enregistrée début avril 2025 pour une surface de 265,9 m<sup>2</sup> au sein de l'actif Raclawicka. Un départ de locataire a eu lieu fin avril 2025 sur l'actif Browar Lubicz, libérant une surface de 1 148 m<sup>2</sup>.

## Acquisition et arbitrage du trimestre

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

## Focus sur une action en faveur des locataires sur l'actif de Browar Lubicz

Situé dans le centre historique de Cracovie, l'actif Browar Lubicz est représentatif d'un ensemble immobilier de classe A : emplacement premium et facilement accessible, architecture moderne et conforme aux normes environnementales. Il offre, en outre, des espaces fonctionnels ainsi que des services pensés pour répondre aux besoins quotidiens des locataires.

Dans une logique d'amélioration continue, nous mettons régulièrement en place des initiatives pour renforcer la qualité d'usage des espaces et l'attractivité de l'ensemble. **L'installation d'un stand de réparation de vélos** en est un exemple. Ce service, mis en place à la suite de demandes exprimées par les locataires, s'adresse aux nombreux employés qui utilisent le vélo comme moyen de transport pour se rendre au travail.



Déployé sur la période du 7 au 22 mai dernier, le service a été bien accueilli et sa reconduction, actuellement à l'étude, semble très probable.

Ce type de démarche contribue à améliorer le confort des utilisateurs tout en soutenant l'engagement de l'actif sur des aspects environnementaux et sociaux.



**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 PAREF Evo s'est tenue le jeudi 26 juin 2025 à onze heures, au siège social de la société, 153 boulevard Haussmann, 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 4 juin 2025.

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 mardi 8 juillet 2025 à seize heures. La convocation a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 30 juin 2025.

L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (1 à 14), notamment les évolutions statutaires intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion, ainsi que la prorogation du mandat de l'Expert Externe en évaluation. À titre de rappel, le texte intégral des résolutions ordinaires et extraordinaires figure aux pages 46 à 49 du rapport annuel 2024. Le détail des résultats des votes est disponible sur le site internet de la Société de Gestion via le lien suivant : <https://www.paref-gestion.com/actualites/paref-evo-assemblee-generale-mixte-les-26-juin-et-8-juillet-2025/>.

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.

## FISCALITÉ

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

## LEXIQUE

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

**Performance globale annuelle de la SCPI :** Elle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation du prix de souscription, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable.

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

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

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

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

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

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

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

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

## CONTACT

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



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



BTI T225-Evo/1