



PAREF **Evo**

# Bulletin trimestriel d'information

n°20  
T3 2025

Valable du 1er octobre au 31 décembre 2025 et relatif à la période du 1er juillet au 30 septembre 2025.

Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie ASPIM : SCPI à prépondérance Bureaux

Browar Lubicz@droits réservés

Stratégie  
d'investissement  
diversifiée depuis  
le 28 juin 2024

Zone  
d'investissement :  
Europe (hors France)

Nombre d'immeubles :

5

Nombre de baux :

14



## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

**A**u cours du troisième trimestre 2025, votre SCPI PAREF Evo a fait preuve de stabilité, illustrée par le maintien de ses principaux indicateurs.

La SCPI poursuit son activité dans un climat encore incertain, marqué par des tensions politiques mondiales persistantes et une reprise économique limitée, avec une croissance de l'Union européenne estimée à +0,2% et un maintien des taux directeurs et de l'EURIBOR 3 mois à 2%.

Malgré ce contexte, des perspectives encourageantes se dessinent à l'échelle européenne. L'Union européenne dispose en effet de leviers pour renforcer sa dynamique économique : augmentation des investissements publics, leadership dans les industries d'avenir (pharmaceutique, technologies vertes), réformes des marchés financiers et approfondissement du marché intérieur. Dans l'Union européenne, l'Europe centrale affiche des performances plus encourageantes, avec une croissance de +1,2% en Roumanie et +0,8% en Pologne, soutenue par une demande intérieure dynamique et le soutien du programme Next Generation EU (NGEU).

Sur le plan de l'immobilier à l'échelle européenne, les chiffres préliminaires font état d'un volume de transactions proche de 37 milliards d'euros au 3<sup>e</sup> trimestre 2025. Bien que ce chiffre soit en légère baisse par rapport à la même période en 2024, le cumul sur les neuf

pleinement mobilisées pour optimiser le taux d'occupation, en poursuivant les discussions avec les potentiels locataires sur les surfaces vacantes et en affinant les conditions de négociation.

“Au cours du trimestre, PAREF Evo a fait preuve de stabilité, illustrée par le maintien de ses indicateurs.”

premiers mois de l'année devrait atteindre environ 130 milliards d'euros, en hausse de près de 1,5 % sur un an. Le trimestre a débuté dans un contexte d'ajustement des stratégies d'investissement, face aux incertitudes géopolitiques et à une période estivale traditionnellement plus calme. Toutefois, les fondamentaux de l'immobilier européen restent solides, comme en témoigne l'arrivée récente sur le marché de plusieurs actifs et portefeuilles de grande envergure, qui viennent renforcer la confiance des investisseurs.

Du côté de la gestion locative, la SCPI affiche un Taux d'Occupation Financier (TOF) stable de 91,5 % au troisième trimestre 2025. Les équipes restent

Enfin, pour ce trimestre, la distribution nette s'élève à 2,19 euros nets par part en jouissance, en légère baisse par rapport au trimestre précédent, liée à des mouvements locatifs.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement.

Anne SCHWARTZ  
Directrice Générale



Sources : Savills; BCE.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les propos tenus dans cet édito apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

# FOCUS sur votre épargne

AU 30/09/2025

Performance globale annuelle 2024 : 6,00 %

Taux de distribution 2024 : 6,00 %

soit 4,99 % net de fiscalité étrangère

Distribution  
sur résultat  
courant :

Impôts prélevés  
à la source sur les  
revenus étrangers :

Distribution  
exceptionnelle :

4,99 % 1,01 % 0,00 %

Taux de rentabilité interne au 31/12/2024

4 ans  
3,04 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



Acompte  
sur dividende  
net T3 versé  
le 28/10/2025

2,19 €

Dividende brut  
distribué suite  
à la vente  
d'immeubles

0 €

Impôt étranger  
déjà supporté  
par la SCPI  
dans le pays investi

0,63 €

Valeur de la part :

250 €

Souscription minimum :  
10 parts pour chaque  
nouvel associé

Valeur de retrait :

225 €

Valeur de réalisation  
au 30/06/2025 :

214,38 €

Valeur de reconstitution  
au 30/06/2025 :

246,19 €

Valeur IFI 2024  
préconisée résidents  
français :

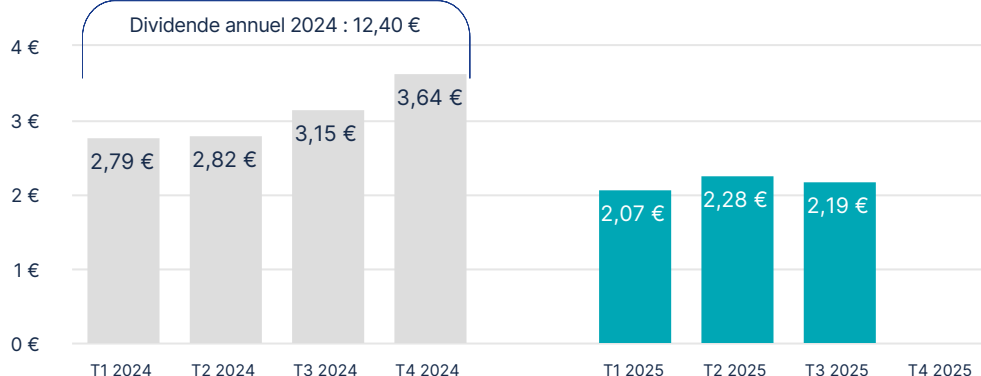
208,96 €

Valeur IFI 2024  
préconisée non-résidents  
français :

0,00 €

## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

Acomptes sur dividende par part (net versé par 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 199 992 parts en fin de trimestre, dont 1 156 parts en attente de retrait.

| TRIMESTRE | CAPITAL INITIAL | SOUSCRIPTIONS | RETRAITS | ANNULATIONS | CAPITAL FINAL |
|-----------|-----------------|---------------|----------|-------------|---------------|
| T1 2025   | 188 925         | 5 744         | 114      |             | 194 555       |
| T2 2025   | 194 555         | 5 014         | 762      |             | 198 807       |
| T3 2025   | 198 807         | 1 585         | 400      |             | 199 992       |
| T4 2025   |                 |               |          |             |               |



# LE PATRIMOINE de votre SCPI

AU 30/09/2025



Valeur du patrimoine

40,9 M€

Immeubles

5

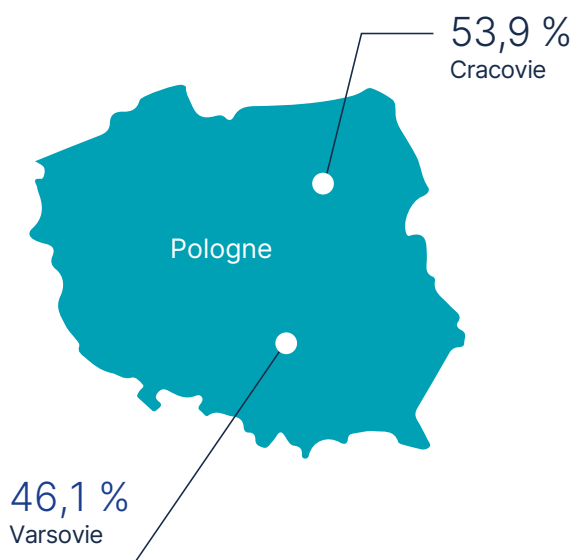
Surface gérée

17 060 m<sup>2</sup>

## RÉPARTITION

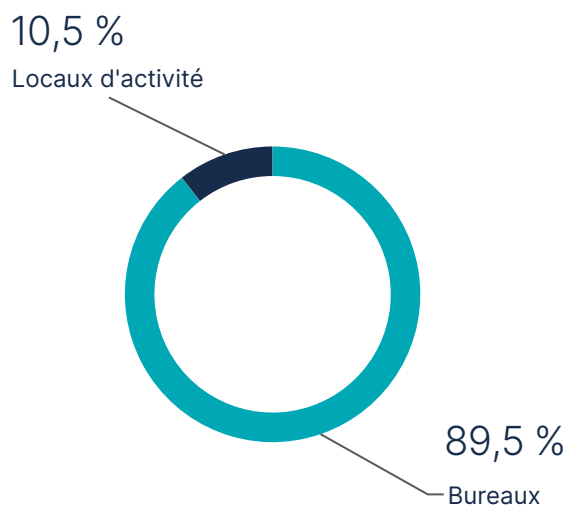
### GÉOGRAPHIQUE

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



### SECTORIELLE

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



## POINT SUR L'ENDETTEMENT

| DETTE BANCAIRE | VALEUR D'EXPERTISE | % DETTE/VALEUR AU BILAN |
|----------------|--------------------|-------------------------|
| 0,0 M€         | 0,0 M€             | 0,0 %                   |

### PROFIL ESG

**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'ESSENTIEL de la gestion

AU 30/09/2025

Baux

14

Durée résiduelle moyenne  
ferme des baux

3,4 années

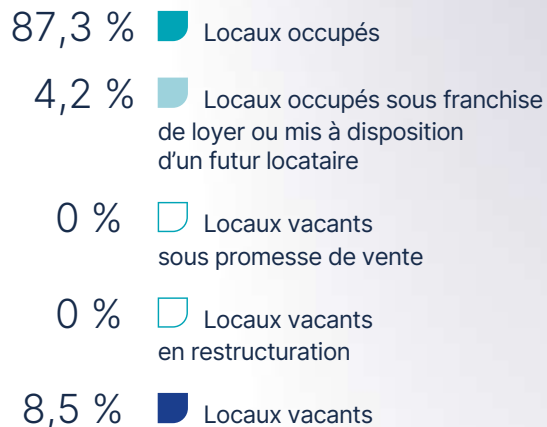
Loyers encaissés  
durant le trimestre

0,7 M€

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)\*



TOF



## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

0 prise d'effet

0 m<sup>2</sup>

0 libération

0 m<sup>2</sup>

Loyers annuels  
des prises d'effets

0 €

Loyers annuels  
des libérations

0 €

6 lots vacants représentant

1 820 m<sup>2</sup>

Les actifs en situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière de la part de la société de gestion.

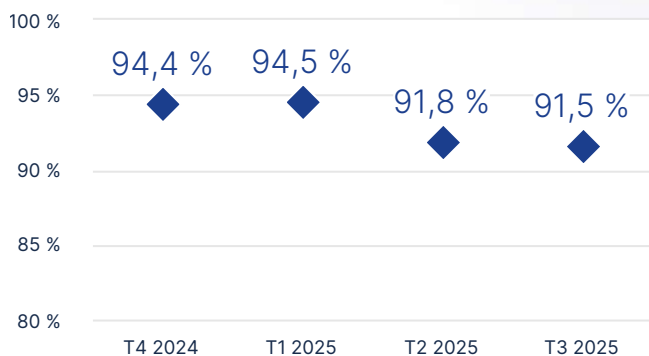
## ARBITRAGE DU TRIMESTRE

Aucun arbitrage n'est intervenu au cours du trimestre.

## ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.

## ÉVOLUTION DU TOF SUR LES 4 DERNIERS TRIMESTRES



\* 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) entrée en vigueur en 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.



# FOCUS

## sur un actif du portefeuille

### RACLAWICKA À VARSOVIE

L'actif Raclawicka est situé dans le quartier de Mokotow de Varsovie et est multi-locataires.

Cette année, deux nouveaux baux ont été signés et ont pris effet au cours des deux premiers trimestres, représentant une surface totale de 553 m<sup>2</sup>. Ces signatures ont permis de réduire la surface vacante de l'immeuble.

Par ailleurs, deux prolongations de baux ont été confirmées pour une surface totale de 264 m<sup>2</sup> pour deux locataires distincts situés au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble :

- Le premier bail a été conclu avec la **Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit**, l'agence de coopération internationale allemande pour le

### 2 prolongations de baux signées au 3<sup>e</sup> trimestre

développement. Initialement prévu pour arriver à échéance en août 2025, le bail a été prolongé jusqu'à la fin de l'année 2025.

- Le second bail a été signé avec le locataire **Team Services** qui opère dans le secteur de la conception de systèmes informatiques et des services annexes. Une extension d'un an a été confirmée, portant l'échéance du bail à février 2028, sécurisant ainsi des revenus jusqu'à cette date.

Localisation : **Varsovie (Pologne)**

Typologie : **Bureaux et lots de stockage**

Date d'acquisition : **3 novembre 2021**

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

Surface vacante depuis le 31/03/2025 : **671 m<sup>2</sup>**

## VIE SOCIALE

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.



## ■ PRINCIPAUX FRAIS ET COMMISSIONS :

### Frais supportés directement par l'investisseur (versés à la société de gestion) :

- Commission de souscription (Frais liés à la recherche d'investissement et à la distribution des parts de SCPI dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs) : 10 % HT du prix de souscription (prime d'émission incluse). La TVA est supportée et récupérée par la société de gestion et n'impacte donc pas l'investisseur.

- Commission sur cession/mutation des parts (Frais de traitement de dossier payés en cas de cession directe entre vendeur et acheteur (gré à gré), succession, donation) : 75 € HT soit 90 € TTC.

### Frais supportés par la SCPI (versés à la société de gestion) :

- Commission de gestion annuelle : 11 % HT maximum (13,20 % TTC) des recettes de toute nature encaissées HT par la société (loyers et produits financiers).

- Commission sur arbitrage des actifs immobiliers : 0,5 % HT (soit 0,6 % TTC) des prix de vente + 3 % HT (soit 3,6 % TTC) de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.

- Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux : 1 % HT (soit 1,2 % TTC) maximum sur les gros travaux supérieurs à 10 000 € (HT) suivis directement par la société de gestion.

## ■ 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, du bulletin trimestriel d'information et de la note d'information RGPD 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 dividendes potentiels (4 acomptes trimestriels par an) 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 un 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 % maximum 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. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

## 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 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).

**WALB** : Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

## 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**

Adresse postale : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

**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 AMFGP-08000011 du 19-02-2008  
■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.

BTT325-Evo/1