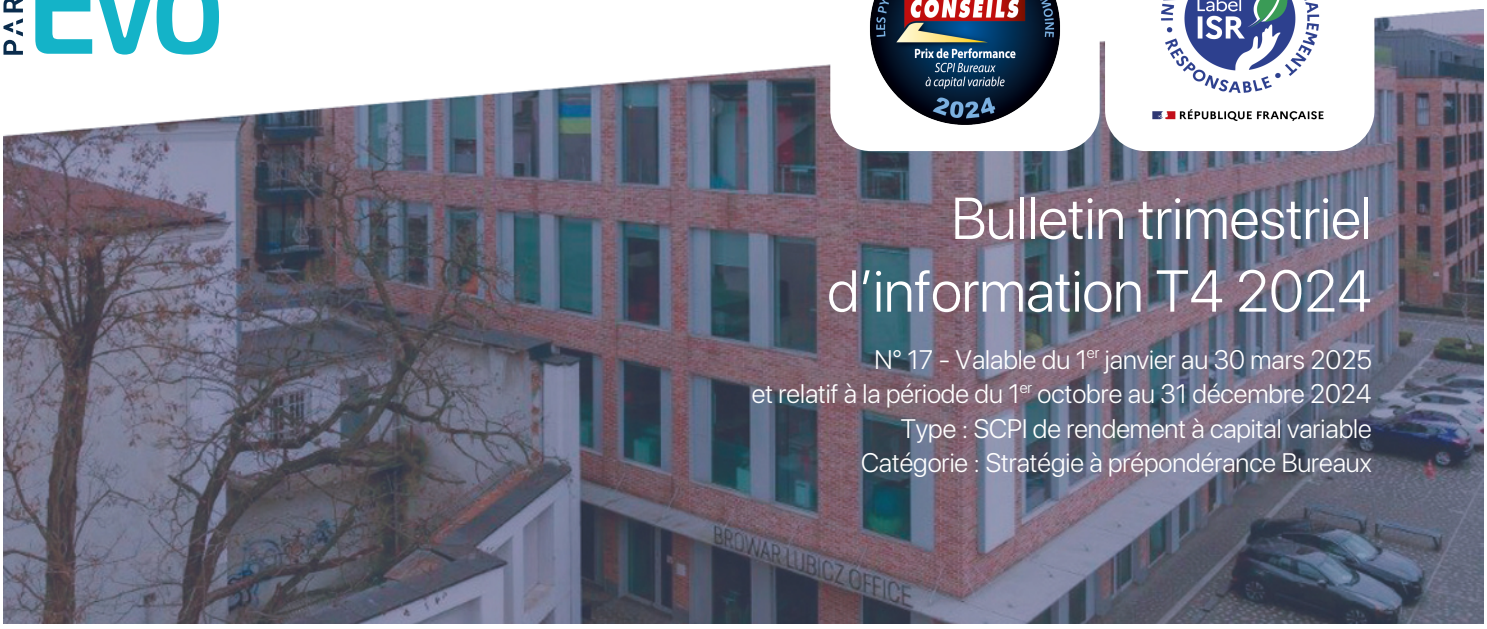
PAREF Evo



Bulletin trimestriel d'information T4 2024

N° 17 - Valable du 1er janvier au 30 mars 2025
et relatif à la période du 1er octobre au 31 décembre 2024
Type : SCPI de rendement à capital variable
Catégorie : Stratégie à prépondérance Bureaux

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Nous sommes heureux de présenter les résultats du quatrième trimestre 2024, qui clôture une année marquée par des performances solides.

Le taux de distribution 2024 s'élève à 6,00%, en hausse de 0,20 pts par rapport à l'année précédente (5,80% en 2023 et 5,50% en 2022). Cette progression est en ligne avec les objectifs annoncés en début d'année. Le prix de part, lui, ne bouge pas et reste stable à 250€.

Après une phase prolongée de stagnation, la croissance économique de l'Union Européenne (UE) reprend progressivement à mesure que le processus de désinflation se poursuit. La Commission Européenne prévoit une croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) de 0,9% dans l'Union Européenne et de 0,8% dans la zone euro pour l'année 2024, soutenue par une demande intérieure dynamique.

En 2024, le secteur immobilier en Europe connaît une hausse de 18% des volumes d'investissement par rapport à l'année précédente, atteignant 154,4 milliards d'euros investis dans l'immobilier d'entreprise, dont 48 milliards d'euros au quatrième trimestre. Les bureaux restent la catégorie dominante, représentant 26% de l'investissement total de l'année, soit une augmentation de 1% par rapport à l'année dernière.

En matière de gestion locative, le trimestre a vu le départ d'un locataire d'un étage de l'immeuble Raclawicka et une prise d'effet d'un nouveau locataire sur ce même actif. Afin de louer les autres espaces vacants, des négociations ont été entamées avec de potentiels futurs occupants. Elles se concrétiseront prochainement et permettront ainsi de sécuriser des baux, avec des entrées prévues en début d'année 2025. En conséquence, le taux d'occupation financier (TOF) de votre SCPI s'établit à 94,4%, ce qui témoigne de la solidité des baux en cours.

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 ainsi que l'amélioration du bien-être des occupants. Vous trouverez d'ailleurs en page 4 un focus détaillant l'une de ces initiatives, illustrant notre engagement envers la durabilité.

Face aux défis actuels du marché européen, PAREF Evo continue de suivre sa dynamique en adoptant une nouvelle stratégie, présentée lors de l'Assemblée Générale. Nous avons réévalué notre approche et exploré de nouvelles perspectives, en élargissant notre horizon d'investissement afin de diversifier le patrimoine de la SCPI.

Pour ce trimestre, un montant de 3,64 euros par part sera distribué, portant la distribution annuelle à 12,40 euros par part, contre 11,43 euros par part en 2023, soit une progression annuelle de 8,50%.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité, et vous adressons nos meilleurs vœux pour une année pleine de succès et de prospérité.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

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

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

PAREF GESTION

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/12/2024

1 009
associés

250 €
valeur de la part

47,0 M€
Capitalisation sur prix de souscription

4,17 €
Dividende brut par part

3,64 €
Acompte sur dividende net T4 versé le 07/02/2025

0,53 €
Impôt étranger déjà supporté par la SCPI dans le pays investi

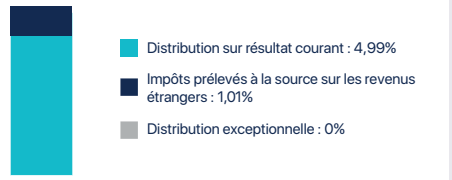
PERFORMANCES

Rentabilité & Taux de distribution

Taux de rentabilité interne au 31/12/2024

5 ans — NA - historique inférieur à 5 ans

Taux de distribution 2024 : 6,00 %



DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2023 & 2024

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

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 188 925 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	174 626	2 513	139	0	177 000	910
T4 2024	177 000	12 679	754	0	188 925	1 009

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 €**

214,15 €
Valeur de réalisation au 31/12/2024

246,35 €
Valeur de reconstitution au 31/12/2024

211,64 €
Valeur IFI 2023 préconisée résidents français

0 €
Valeur IFI 2023 préconisée non-résidents français

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 31/12/2024

Votre patrimoine en un coup d'œil

40,9 M€	**5**	**17 060 m²**	**13**	**3,8 ans**	**669,4 K€**
Valeur du patrimoine	immeubles	gérés	baux	durée résiduelle moyenne ferme des baux	loyers encaissés au 4e trimestre

Répartition géographique

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

Répartition sectorielle

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

89,7 %	**10,3 %**
Bureaux	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 €	0 €	0,0%

L'ESSENTIEL DE LA GESTION

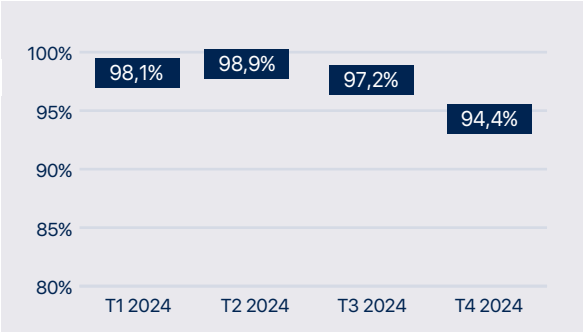
au 31/12/2024

Taux d'occupation financier (TOF)

TOF
- Locaux occupés : 78,3 %
- Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire : 16,1 %
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en restructuration : 0 %

- Locaux vacants : 5,6 %

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.
Le taux d'occupation financier actuel de la SCPI n'est pas indicatif des performances futures, celles-ci pouvant varier en fonction des conditions de marché et des éléments spécifiques à chaque investissement.

Activité locative du 4e trimestre

Au cours du 4e trimestre 2024, un nouveau bail a été signé sur Raclawicka pour une surface de 493,90 m² avec une prise d'effet sur le trimestre, et le bail d'un locataire du même actif a expiré libérant une surface de 493,70 m².

Acquisition et arbitrage du trimestre

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

Focus sur la stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) mise en place pour l'actif MAN (Varsovie)

Localisation : Malopole, Varsovie
Typologie : Locaux d'activités
Surface : 2 510 m²
Date d'acquisition : 09/03/2021

PAREF Evo met en oeuvre sa stratégie ISR à travers une approche « Best-in-progress » visant à renforcer la durabilité de son patrimoine immobilier. Cette démarche repose sur des actions concrètes selon les trois domaines ESG (Environnement, Social, Gouvernance) pour chaque actif, avec pour objectif à minima :

- Progresser d'au moins 20 points sur 3 ans,
- Et/ou atteindre un score global de 35 points sur 100.

Exemple de plan d'actions pour l'actif MAN :

- Environnement : installation en cours de panneaux photovoltaïques afin de diversifier les sources d'énergie ; achat d'énergie verte pour l'immeuble.
- Social : contrôle de la qualité de l'eau et de l'air pour le bien-être des occupants.
- Gouvernance : Intégration des recommandations du rapport de l'écologiste en cours. Par exemple : révision du calendrier de tonte de l'herbe autour du bâtiment afin de favoriser la biodiversité locale ; confirmation par le locataire qu'aucune substance biocide puissante n'est utilisée pour l'entretien de la parcelle.

Notes ESG de l'actif (sur 100) :

Note ESG initiale 2022	*Note ESG 2023*	*Note ESG 2024*	*Note ESG cible 2025*
18,8	**34,7**	**40,4**	**48,3**

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

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

VIE SOCIALE

Modification du délai de jouissance de la SCPI à compter du 1er janvier 2025

La date d'entrée en jouissance des parts est désormais fixée au premier jour du sixième mois suivant la réception intégrale des fonds par la SCPI.

Assemblée Générale Annuelle 2025

Sous réserve de modification dans votre prochain Bulletin Trimestriel d'Information du 1er trimestre 2025, l'assemblée générale annuelle de la SCPI PAREF Evo se tiendra le mardi 24 juin 2025 à treize heures trente minutes.

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

Les modalités concernant le lieu et la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement.

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.

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 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

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

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

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

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

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

RISQUES

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

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

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

ENDETTEMENT

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

FISCALITÉ

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

LEXIQUE

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

Taux de Distribution de la SCPI : C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er 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**
Nos équipes sont également joignables au : **01 86 90 41 10**

PAREF GESTION

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