



PAREF **Evo**

# Bulletin trimestriel d'information

n°21  
T4 2025

Valable du 1er janvier au 31 mars 2026 et relatif  
à la période du 1er octobre au 31 décembre 2025.

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

Bolero@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,

**E**n cette fin d'année 2025, la valeur du patrimoine de votre SCPI PAREF Evo s'établit à 40,7 millions d'euros, démontrant une relative stabilité dans un environnement de taux toujours élevés et permettant de maintenir un bon équilibre entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de votre SCPI.

L'activité de la SCPI se poursuit dans un contexte encore incertain, marqué par la persistance des tensions politiques internationales et par une reprise économique modérée. La croissance annuelle de l'Union européenne est ainsi estimée à +1,4 %, soutenue par un redressement de la demande extérieure et l'atténuation des incertitudes liées aux politiques commerciales. Par rapport aux projections de septembre 2025, les perspectives de croissance du PIB ont été révisées à la hausse sur l'ensemble de l'horizon de projection, reflétant des données économiques plus favorables que prévu, un recul de l'incertitude commerciale, un renforcement de la demande extérieure et une baisse des prix des matières premières énergétiques.

Sur le marché immobilier européen, les volumes d'investissement devraient atteindre environ 77 milliards d'euros au quatrième trimestre 2025, soit une progression de 12 % sur un an. Le volume annuel total s'établirait ainsi

autour de 215 milliards d'euros, en hausse de 9 % par rapport à 2024. Plusieurs pays, dont la Suède, la Finlande, la Belgique, le Portugal ou l'Espagne, devraient voir leurs volumes d'investissement progresser de plus de 20 % sur un an. A l'inverse, d'autres pays comme la Pologne, devraient enregistrer un recul, notamment du fait de report de plusieurs transactions significatives au début de l'année 2026.

“Les mouvements locatifs enregistrés en 2025 ont impacté la performance du fonds, notamment en raison de la taille encore limitée de son portefeuille immobilier.”

En matière de gestion locative, la SCPI PAREF Evo affiche au quatrième trimestre 2025 un Taux d'Occupation Financier (TOF) de 91,5 %, stable par rapport au trimestre précédent. Cependant, les mouvements locatifs observés sur l'année ont progressivement entraîné une baisse de cet indicateur. Ce recul s'explique notamment par un marché de bureaux polonais marqué par des conditions locatives moins favorables. La SCPI a fait face à des départs de locataires et a signé de nouveaux baux à des niveaux de loyers inférieurs à ceux initialement négociés lors des acquisitions mais en ligne avec le marché locatif. Cette réversion et les mesures d'accompagnement lors de la signature des baux enregistrées en 2025, bien que temporaires, ont impacté la

performance du fonds par rapport à l'année dernière, notamment en raison de la taille encore limitée de son portefeuille immobilier. Ainsi, la performance globale annuelle de la SCPI s'établit à 4,72% pour 2025.

Les équipes de gestion demeurent pleinement mobilisées avec des acteurs locaux afin d'optimiser le taux

d'occupation et le rendement en poursuivant activement les discussions avec les locataires potentiels sur les surfaces vacantes et en ajustant les conditions de négociation. Côté acquisition, des opportunités dans d'autres pays et sur d'autres classes d'actifs sont actuellement en cours d'étude afin de diversifier le portefeuille, d'atténuer le risque, et soutenir la performance

Enfin, au titre du quatrième trimestre 2025, la distribution nette s'établit à 2,55 euros par part en jouissance.

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 éditto 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 31/12/2025

Performance globale annuelle 2025 : 4,72 %

Taux de distribution 2025 : 4,72 %

soit 3,64% net de fiscalité étrangère

Distribution  
sur résultat  
courant :

Impôts prélevés  
à la source sur les  
revenus étrangers :

Distribution  
exceptionnelle :

3,64 % 1,08 % 0,00 %

Taux de rentabilité interne au 31/12/2025

5 ans

3,42 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



Acompte  
sur dividende  
net T4 versé  
le 04/02/2026

2,53 €

Dividende brut  
distribué suite  
à la vente  
d'immeubles

0 €

Impôt étranger  
déjà supporté  
par la SCPI  
dans le pays  
investi

0,70 €

Prélèvement  
forfaitaire unique  
sur revenus  
financiers de la  
SCPI

0 €

Valeur de la part :

250 €

Souscription minimum :  
10 parts pour chaque  
nouvel associé

Valeur de retrait :

225 €

Valeur de réalisation  
au 31/12/2025 :

213,42 €

Valeur de reconstitution  
au 31/12/2025 :

245,04 €

Valeur IFI 2025  
(résidents français ou  
non) communiquée  
ultérieurement

## 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 200 182 parts en fin de trimestre, dont 0 part 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   | 199 992         | 2 004         | 1 814    |             | 200 182       |

# LE PATRIMOINE de votre SCPI

AU 31/12/2025

Valeur du patrimoine

40,7 M€

Immeubles

5

Surface gérée

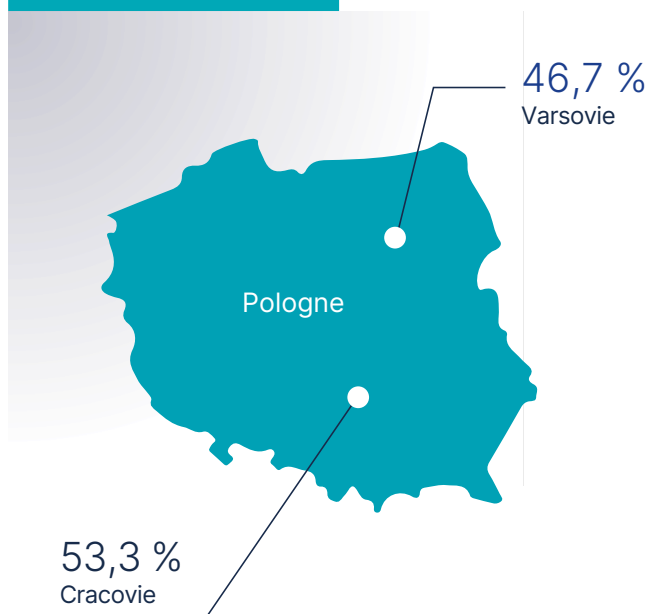
17 060 m<sup>2</sup>



## RÉPARTITION

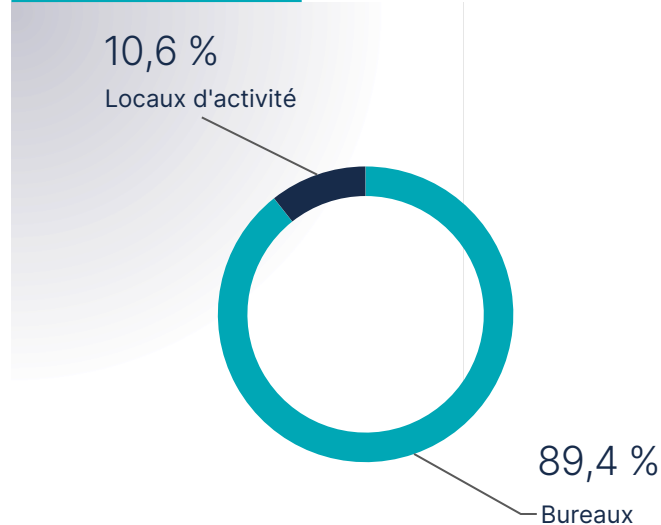
### GÉOGRAPHIQUE

Exprimée en % de la valorisation hors droits  
(sur la base des expertises au 31/12/2025).



### SECTORIELLE

Exprimée en % de la valorisation hors droits  
(sur la base des expertises au 31/12/2025).



### 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.

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..

## POINT SUR L'ENDETTEMENT

| DETTE BANCAIRE | VALEUR D'EXPERTISE | % DETTE/VALEUR AU BILAN |
|----------------|--------------------|-------------------------|
| 0,0 M€         | 40,7 M€            | 0,0 %                   |

# L'ESSENTIEL de la gestion

AU 31/12/2025

Baux

14

Durée résiduelle moyenne  
ferme des baux

3,15 années

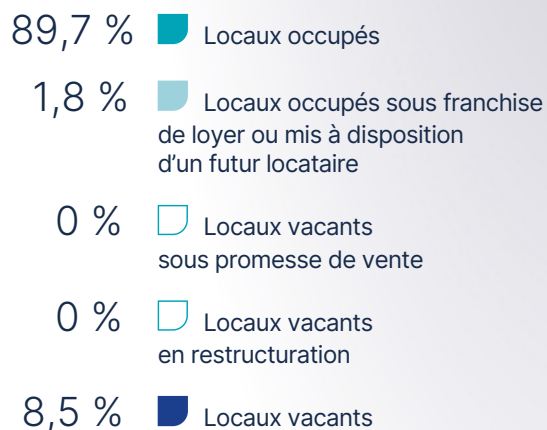
Loyers encaissés  
durant le trimestre

0,7 M€

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



TOF



## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

0 prise d'effet

0 m<sup>2</sup>

1 libération

874 m<sup>2</sup>

Loyer annuel  
des prises d'effet

0 €

Loyer annuel  
de la libération

169 474 €

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.

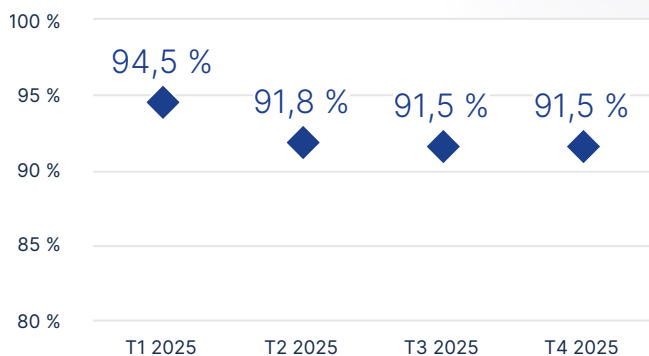
## ARBITRAGE DU TRIMESTRE

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

### BOLERO II À VARSOVIE

**S**itué au sud-ouest de Varsovie, à proximité de l'aéroport, l'actif Boléro II est un ensemble immobilier de plus de 3 700 m<sup>2</sup>, livré en 2020. Il accueille **UL International**, leader mondial des sciences appliquées à la sécurité, lié par un bail ferme jusqu'à mi-2030. Le bâtiment, principalement dédié aux bureaux, intègre également des laboratoires adaptés à l'activité du locataire.

UL International, société polonaise spécialisée dans l'ingénierie, accompagne ses clients dans plus de 100 pays en transformant les enjeux de sécurité, sûreté et durabilité en

**Un actif alliant localisation  
stratégique et locataire de  
référence pour une stabilité  
locative à long terme.**

opportunités. À travers sa filiale UL Solutions, le groupe propose des services de test, inspection et certification, ainsi que des logiciels et conseils stratégiques pour soutenir l'innovation et la croissance commerciale. Son expertise permet d'obtenir les certifications, validations et homologations essentielles à l'accès aux marchés internationaux.

Localisation : **Varsovie (Pologne)**

Typologie : **Bureaux et laboratoire**

Date d'acquisition : **février 2023**

Surface locative : **3 734 m<sup>2</sup>**

Taux d'occupation: **100%** (bail sécurisé jusqu'en 2030)



## VIE SOCIALE

**S**ous réserve de modification dans votre prochain Bulletin Trimestriel d'Information du T1 2026, l'assemblée générale annuelle de la SCPI PAREF Evo se tiendra le vendredi 26 juin 2026 à onze heures.

Le Conseil de Surveillance est à renouveler dans son intégralité lors de cette prochaine assemblée générale. Les associés souhaitant se présenter ou se représenter à un poste de membre du Conseil de Surveillance seront invités à faire acte de candidature auprès de la Société de Gestion selon les informations qui vous seront communiquées.

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. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, les votes exprimés par procuration ne sont pas pris en compte.

Enfin, les modalités concernant le lieu et la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement.



## ■ 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 effectuée deux fois par an : à mi-année et en fin d'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 maximum : 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.