

# Bulletin trimestriel d'information T3 2024

N° 16 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2024  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Bureaux

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

2024 marque une étape majeure pour votre SCPI. Les mesures adoptées en juin 2024 en assemblée générale permettent notamment à votre SCPI d'élargir sa stratégie d'investissement et ont ainsi donné naissance à PAREF Evo (nouveau nom d'Interpierre Europe Centrale).

Nous entamons ainsi le développement de cette nouvelle stratégie ayant désormais la possibilité d'étendre le champ d'investissement de votre SCPI à l'ensemble de l'Espace économique européen (hors France), à la Suisse et au Royaume-Uni, ainsi qu'à toutes les catégories d'immobilier d'entreprise.

Le troisième trimestre 2024 a marqué la finalisation de la campagne d'évaluation du patrimoine à mi-année, à l'issue de laquelle nous avons pu vous confirmer le maintien du prix de part de PAREF Evo dont le prix de part est quasi iso à la valeur de reconstitution.

Sur le plan économique, la croissance de la zone euro a connu au troisième trimestre une reprise progressive, soutenue par l'atténuation des effets du resserrement monétaire et l'assouplissement des conditions de financement. Le produit intérieur brut (PIB) de la zone euro a enregistré une légère hausse de 0,3% par rapport au trimestre précédent. Cette tendance devrait se maintenir grâce à l'augmentation du revenu réel disponible, à une amélioration notable des salaires et à une hausse de la demande extérieure. Le marché du travail reste robuste, avec un taux de chômage qui devrait rester à des niveaux historiquement bas. Alors que certains facteurs cycliques, ayant récemment freiné la productivité, s'estompent, une reprise de la productivité est attendue au cours des prochaines années. Globalement, la croissance annuelle moyenne du PIB réel pourrait atteindre 0,8% en 2024, puis 1,3% en 2025 et 1,5% en 2026. Par ailleurs, l'inflation annuelle dans la zone euro s'est stabilisée à 1,7% en septembre 2024, contre 4,3% en septembre 2023.

Dans le secteur immobilier, les volumes d'investissement en Europe devraient atteindre environ 37,1 milliards d'euros au troisième trimestre 2024, marquant une hausse de 15% par rapport à l'année précédente.

Dans un contexte marqué par la reprise progressive de l'économie européenne et un regain d'intérêt des investisseurs immobiliers, nous réaffirmons notre ambition de diversifier le patrimoine de la SCPI PAREF Evo. Cette stratégie de diversification se traduira par la pénétration de nouvelles zones géographiques et de typologies d'actifs permettant de diversifier le portefeuille et d'aller chercher de la performance, tout en maintenant les principes fondamentaux qui ont orienté nos acquisitions initiales, ainsi que le profil de risque de votre SCPI. Notre objectif est de renforcer la résilience et la performance à long terme de votre portefeuille, en capitalisant sur les opportunités offertes par un marché en transformation.

Le taux d'occupation financier (TOF) de votre SCPI est toujours à un niveau très élevé de plus de 97%, soutenu par la solidité des baux existants bien qu'en légère contraction liée au départ d'un locataire sur l'actif Raclawicka.

Dans ce contexte porteur pour votre jeune et dynamique SCPI, le dividende net de PAREF Evo est de nouveau en augmentation et s'établit à 3,15 euros par part, en hausse constante depuis le 1<sup>er</sup> trimestre.

Le prévisionnel de performance cible non garanti est quant à lui revu légèrement à la hausse entre 5,85% et 6,10% pour l'année 2024 (1).

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement.



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

(1) La projection du taux de distribution cible n'est pas garantie. Il s'agit d'une projection calculée par PAREF Gestion en septembre 2024 et susceptible d'évoluer à la baisse comme à la hausse, en fonction de circonstances ou de situations particulières rencontrées par la SCPI. Les associés de la SCPI sont exposés à un risque de perte en capital sur la totalité du montant de leurs apports.

Sources : Savills, Banque de France, CBRE Research.

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 30/09/2024



## 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 177 000 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						

**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

au 30/09/2024

Votre patrimoine en un coup d'œil

 <b>41,4 M€</b> Valeur du patrimoine	 <b>5</b> immeubles	 <b>17 051 m<sup>2</sup></b> gérés	 <b>13</b> baux	 <b>3,9 ans</b> durée résiduelle moyenne ferme des baux	 <b>864,5 K€</b> loyers encaissés au 3 <sup>ème</sup> trimestre
---	--	---	--	---	---

## Répartition géographique

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



## Répartition sectorielle

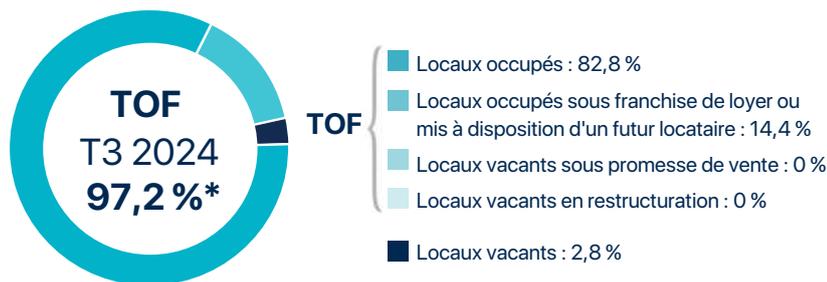
Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2024)

 <b>90,0 %</b> Bureaux	 <b>10,0 %</b> Locaux d'activité
---	---

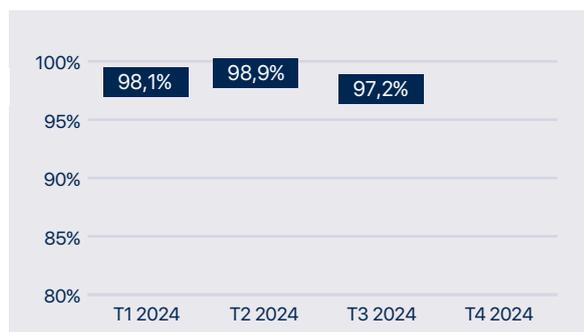
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
3,0 M€	41,4 M€	0 €	41,4 M€	7,3%

## 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 3<sup>ème</sup> trimestre

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024, le bail d'un locataire de Raclawicka a expiré libérant une surface de 549,30 m<sup>2</sup>.

## Acquisition et arbitrage du trimestre

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

## Focus : perspectives du marché de l'investissement immobilier en Europe.

Au premier semestre 2024, l'investissement dans le secteur immobilier européen a atteint plus de 74 milliards d'euros, en hausse de 7% par rapport au premier semestre 2023, avec un regain d'activité principalement au deuxième trimestre de l'année. Sur cette période, bien que les volumes d'investissement dans le secteur des bureaux aient diminué de 11%, en raison de l'essor du télétravail et du coût élevé de l'endettement, les secteurs de la vente au détail, de la logistique et de l'hôtellerie ont connu des hausses respectives de 6%, 6% et 56%.

Pour le troisième trimestre 2024, les investissements devraient dépasser 37 milliards d'euros, soit une augmentation de 15% par rapport au troisième trimestre 2023, portant le total jusqu'en septembre à plus de 110 milliards d'euros (+5% sur 1 an glissant). Certaines régions, comme l'Europe du Sud et l'Europe centrale et orientale, affichent une reprise plus rapide, avec des volumes d'investissement respectivement en hausse de 11% et de 16% sur 1 an glissant.

La réduction des taux d'intérêt par la Banque Centrale Européenne en septembre dernier a également contribué à améliorer le sentiment du marché dans toute la zone euro. Selon des études de Savills et BNP Paribas Real Estate, les volumes d'investissement en Europe pourraient atteindre environ 170 milliards d'euros d'ici à la fin 2024, représentant une augmentation de 15% par rapport à 2023, avec des prévisions de près de 210 milliards d'euros en 2025.

Evolution des volumes d'investissement immobilier en Europe (en Mds€) :



Sources : Savills, BNP Paribas Real Estate (<https://www.realestate.bnpparibas.com/european-property-market-outlook-h2-2024>).



**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.

## Modification du délai de jouissance de la SCPI à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2024.

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

### Des options de souscription mises à votre disposition

Nous vous rappelons que vous disposez des options de souscription suivantes : le versement programmé et le réinvestissement de dividendes.

**L'option de versement programmé** vous permet de mettre en place un plan d'investissement régulier, en définissant un nombre de parts que vous souhaitez investir mensuellement ou trimestriellement. La souscription de parts s'effectue en parts pleines uniquement.

**L'option de réinvestissement des dividendes** vous offre la possibilité de faire croître progressivement votre portefeuille de SCPI en réinvestissant automatiquement tout ou partie de vos dividendes. Ainsi, plutôt que de percevoir vos dividendes chaque trimestre, vous pouvez désormais choisir de les réinvestir directement dans l'acquisition de nouvelles parts. L'expression de l'option se réalise en un pourcentage du dividende trimestriel reçu. Au travers de cette option, il est possible d'acquérir des parts pleines uniquement. Ainsi, si le pourcentage de dividendes alloués ne permet pas d'atteindre un nombre plein de parts, alors le nombre de parts investies sera arrondi à l'entier inférieur et le delta de dividendes restant vous sera versé.

Pour tout avis, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseil en gestion de patrimoine habituel. Nous restons également disponibles pour toute précision.

## 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 deuxième 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.

## 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

