



# Bulletin trimestriel d'information

n°22-1  
T1 2026

Valable du 1er avril au 30 juin 2026 et relatif à la période du 1er janvier au 31 mars 2026.

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

Raclawicka - Varsovie - Pologne@Droits

Stratégie  
d'investissement  
diversifiée depuis  
le 28 juin 2024

Zone  
d'investissement :  
Europe (hors France)

Nombre d'immeubles :

5

Nombre de baux :

13



## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

**L**e début de l'année 2026 est marqué par une étape importante pour votre SCPI PAREF Evo avec le renouvellement de son label ISR. Cette reconduction valide l'achèvement du premier cycle d'engagements et l'atteinte des objectifs fixés. Elle ouvre également un nouveau cycle structuré autour d'une grille d'évaluation renforcée, accordant une place accrue aux critères de gouvernance et à l'amélioration continue des pratiques ESG du fonds.

Sur le plan macroéconomique, après le regain observé en 2025 (+1,5 %), la croissance de la zone euro et de l'Union européenne marque un net ralentissement au début de l'année 2026, avec une progression limitée à 0,1 % du PIB au premier trimestre. Dans un contexte géopolitique toujours tendu au Moyen-Orient, la hausse des prix de l'énergie continue de peser sur la consommation et l'activité économique européenne. Parallèlement, l'inflation en zone euro est repartie à la hausse pour atteindre 3 % en avril, contre 2,6 % le mois précédent, sous l'effet notamment de l'envolée des prix du pétrole et du gaz. Dans ce contexte, la Banque centrale européenne a maintenu inchangés ses taux directeurs, tout en soulignant une intensification des risques pesant à la fois sur la croissance et sur la trajectoire inflationniste. La BCE réaffirme néanmoins sa volonté de ramener l'inflation vers son objectif de 2 % à moyen terme.

Le marché immobilier européen affiche pour sa part des signes de reprise progressive.

Les volumes d'investissement devraient atteindre environ 52 milliards d'euros au premier trimestre 2026, en hausse de 6 % sur un an. Cette dynamique reste mesurée mais conforme aux anticipations du marché. Certains pays, notamment la Finlande, l'Irlande et la Pologne, se distinguent par une progression particulièrement soutenue des volumes investis.

“ La dynamique commerciale engagée laisse entrevoir une amélioration progressive du TOF au cours de l'année 2026. ”

Dans ce contexte, la SCPI PAREF Evo affiche au premier trimestre 2026 un Taux d'Occupation Financier (TOF) de 87,8 %, en retrait par rapport au trimestre précédent. Cette évolution s'explique principalement par un environnement locatif plus exigeant ainsi que par le départ du locataire de l'actif Making Waves, situé dans le centre historique de Cracovie. Néanmoins, la dynamique commerciale engagée laisse entrevoir une amélioration progressive du TOF au cours de l'année, portée par la signature de nouveaux baux et l'arrivée de nouveaux locataires en 2026. Ainsi, au premier trimestre, un bail portant sur 532 m<sup>2</sup> a été signé sur l'actif Browar Lubicz, avec une prise d'effet prévue au deuxième trimestre 2026.

Il faut toutefois souligner que, dans un contexte de gestion active du portefeuille, la performance du fonds demeure ponctuellement affectée par les mesures d'accompagnement locatif (notamment franchises et travaux) accordées dans le cadre de relocation, dont l'impact est par nature transitoire. La réversion locative observée sur certains actifs contribue également, dans une moindre mesure et de façon temporaire, à cette évolution.

Les équipes de gestion restent pleinement mobilisées aux côtés des partenaires locaux afin d'optimiser le taux d'occupation et le rendement du portefeuille. Les actions commerciales se poursuivent activement sur les surfaces vacantes, avec une adaptation continue des conditions de négociation aux réalités de marché. Par ailleurs, plusieurs opportunités d'investissement sont actuellement à l'étude dans de nouveaux pays et sur d'autres classes d'actifs, avec pour objectif de renforcer

la diversification du portefeuille et de soutenir la performance à long terme. Dans ce cadre, le fonds bénéficie notamment d'une exclusivité sur un actif à usage de complexe sportif au Portugal, en ligne avec la stratégie de diversification engagée.

Enfin, au titre du premier trimestre 2026, la distribution nette s'établit à 2,04 euros par part en jouissance, hors prélèvement à la source sur les produits financiers issus des placements de la SCPI.

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 31/03/2026

Nombre d'associés

1 066

Capitalisation sur prix de souscription

49,3 M€

Performance globale annuelle 2025 : 4,72 %

Taux de distribution 2025 : 4,72 %

soit 3,64% net de fiscalité étrangère

Distribution sur résultat courant :

3,64 %

Impôts prélevés à la source sur les revenus étrangers :

1,08 %

Distribution exceptionnelle :

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 T1 versé\* le 12/05/2026

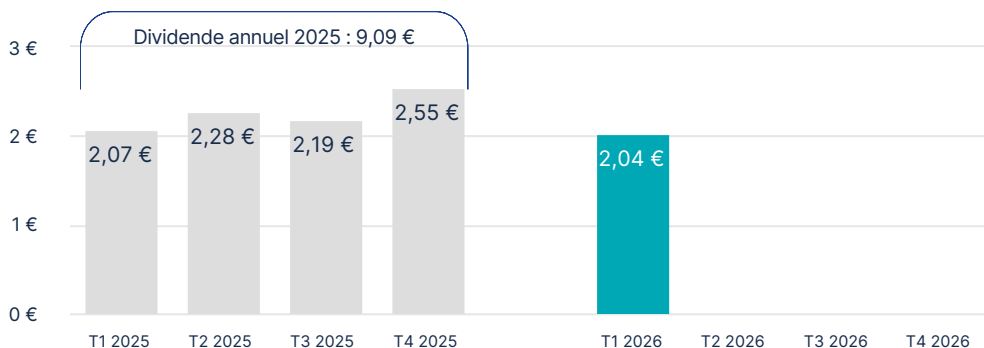
2,04 €

Impôt étranger déjà supporté par la SCPI dans le pays investi

0,60 €

## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

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



\*Hors déduction du prélèvement à la source sur les produits financiers issus des placements de la SCPI sauf pour les associés non assujettis ou dispensés, d'un montant de 0,01 € par part.

**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 197 184 parts en fin de trimestre, dont 840 part en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL
T1 2026	200 182	738	3 736		197 184
T2 2026					
T3 2026					
T4 2026					

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 préconisée résidents français

202,71 €

Valeur IFI 2025 préconisée non-résidents français

0,00 €

# LE PATRIMOINE de votre SCPI

AU 31/03/2026



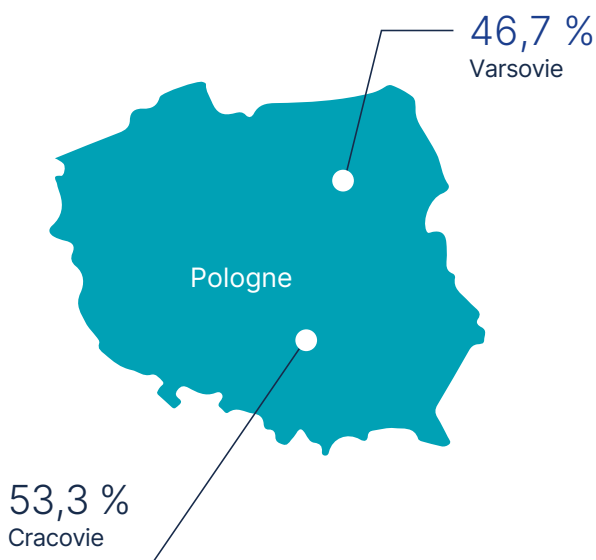
Browar Lubicz - Cracovie, Pologne © Droits réservés

Valeur du patrimoine	Immeubles	Surface gérée
40,7 M€	5	17 060 m <sup>2</sup>

## RÉPARTITION

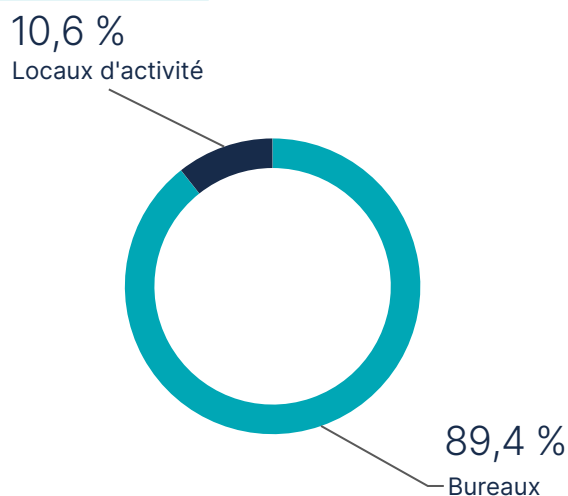
### GÉOGRAPHIQUE

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. En février 2026, le Label ISR de PAREF Evo a été renouvelé pour trois années supplémentaires.

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 31/03/2026

Baux

13

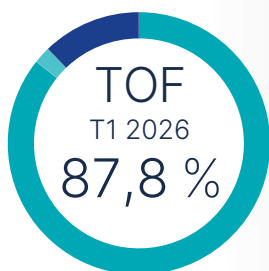
Durée résiduelle moyenne  
ferme des baux

3,1 années

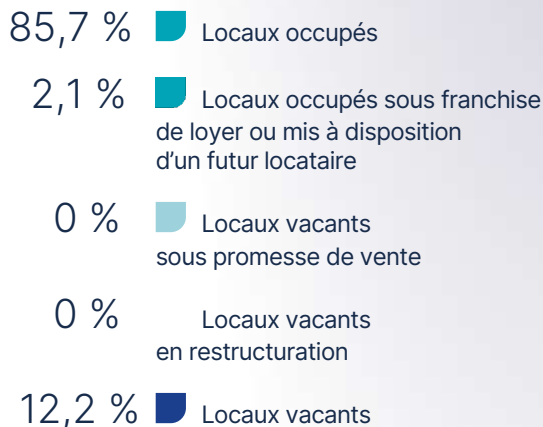
Loyers encaissés  
durant le trimestre

0,8 M€

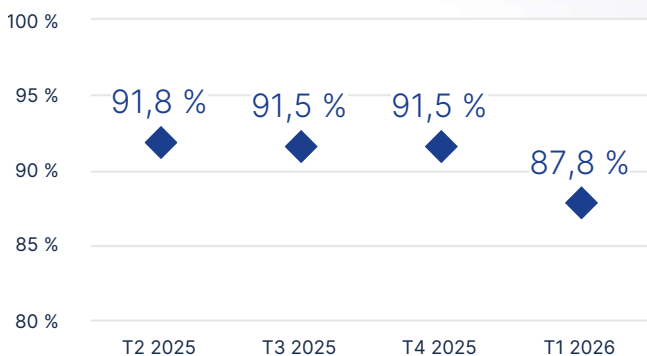
## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)\*



TOF



## 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.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Pas de prise d'effet

— m<sup>2</sup>

Pas de libération

— m<sup>2</sup>

Loyer annuel  
des prises d'effet

— €

Loyer annuel  
des libérations

— €

6 lots vacants représentant

2 694 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.



# FOCUS

## sur le renouvellement du label ISR



Bolero@droits réservés

**L**e cycle 1 du label ISR de PAREF Evo s'est achevé en février 2026 avec des résultats significatifs.

Grâce à une stratégie ESG articulée autour des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance, la SCPI a atteint un score moyen de 53,8/100 pour son portefeuille d'actifs, soit **une progression de +22,2 points** par rapport au début du cycle (31,6/100), dépassant ainsi l'objectif initial de +20 points.

Au cours de ce premier cycle, nos priorités ont porté sur la structuration et la fiabilisation des données afin d'affiner notre connaissance du patrimoine. Nous avons parallèlement engagé des actions visant à mieux maîtriser nos

### Une progression ESG significative et des ambitions renforcées

consommations énergétiques et à réduire notre empreinte carbone, notamment en favorisant le recours à des contrats d'électricité verte. En outre, nous avons consolidé notre gouvernance en matière de durabilité et renforcé l'engagement de nos locataires, à travers la mise en place de baux verts et l'animation de comités dédiés.

Dans le cadre du cycle 2 du label, renouvelé pour 3 ans, les notes initiales de chaque actif ont été revues,

projetant ainsi de nouveaux objectifs. PAREF Evo relève ses ambitions avec :

- Une grille d'évaluation révisée.
- Des objectifs renforcés : +20 points par rapport au début du cycle, ou 50/100 pour le portefeuille (vs. 35/100 lors du cycle 1).
- Un périmètre élargi, aligné sur une dynamique européenne et diversifiée.

Ce renouvellement confirme la volonté de PAREF Evo de concilier impact positif et performance durable.

## VIE SOCIALE

**L'**Assemblée Générale Annuelle de la SCPI PAREF Evo se tiendra **le vendredi 26 juin 2026 à onze heures, au siège social, 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris.**

Cet évènement sera l'occasion de rencontrer les gérants de votre SCPI et de vous prononcer sur les résolutions soumises à votre approbation, à savoir l'élection de huit (8) membres du Conseil de Surveillance et l'approbation de certaines évolutions statutaires qui seront intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion. Le détail des résolutions extraordinaires figure dans la partie « Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale

Extraordinaire » du rapport annuel qui vous sera transmis en amont. Pour rappel, vous disposez d'un nombre de voix proportionnel à votre part dans le capital social de la société.

Vous pourrez voter en présentiel le jour de l'assemblée, par correspondance ou 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. Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, les votes exprimés par procuration ne sont pas pris en compte pour la nomination des membres du Conseil de Surveillance.



#### Accès au siège social de PAREF Gestion :

- Métro / RER : Miromesnil (lignes 9 et 13), George V (ligne 1), Saint-Lazare (lignes 3, 12, 14, RER E).
- Parking public : Haussmann Berri (153 bd Haussmann - Paris 8<sup>e</sup>).

## ■ 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 bruts 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-0800011 du 19-02-2008  
■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.

BTI T126-Evo/1