



Bulletin trimestriel d'information

n°23-1
T2 2026

Valable du 1er juillet au 30 septembre 2026 et relatif
à la période du 1er avril au 30 juin 2026.

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

Making Waves - Cracovie, Pologne. Droits réservés

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,

Le deuxième trimestre 2026 s'inscrit dans la continuité de la stratégie de gestion active menée pour votre SCPI PAREF Evo, dans un environnement immobilier européen qui poursuit progressivement sa phase de stabilisation. Si les marchés restent marqués par une certaine sélectivité, les fondamentaux de l'immobilier tertiaire de qualité continuent de démontrer leur résilience. Les volumes d'investissement immobilier en Europe devraient atteindre 53 milliards d'euros au deuxième trimestre 2026, soit une hausse de 6 % par rapport à l'année dernière. De plus, l'activité d'investissement en Pologne (+95 %) et en Finlande (+94 %) a plus que doublé en un an. Parmi les grands marchés immobiliers européens, la Suède et l'Espagne se sont démarquées, avec un volume en hausse respectivement de 68 % et de 56 %. Cette reprise de l'immobilier européen s'inscrit dans un environnement encore empreint d'incertitude. L'économie européenne a stagné au cours du deuxième trimestre 2026, la hausse des coûts énergétiques, la baisse de la confiance et le retour des incertitudes géopolitiques ayant pesé sur la croissance.

Dans ce contexte, nous sommes heureux de vous informer que la valorisation du portefeuille au 30 juin 2026 demeure stable et s'établit à 40,7 millions d'euros. Cette stabilité illustre la solidité des actifs détenus par la SCPI

ainsi que la pertinence de la stratégie de gestion, fondée sur une sélection rigoureuse des investissements et un accompagnement proactif des locataires.

Le trimestre a également été marqué par de bonnes nouvelles locatives, notamment pour l'actif Browar Lubicz à Cracovie. Ainsi, le bail du leader du marché des VTC et de la livraison à domicile a été renouvelé par

” Stabilité du portefeuille, bonnes nouvelles locatives et diversification en marche. ”

anticipation dès le mois de juillet 2026 pour une durée supplémentaire de sept ans. Le locataire occupe désormais 42 % de l'actif. Par ailleurs, un nouveau locataire, spécialisé dans le secteur informatique, a signé un bail de cinq ans et représente 8 % de la surface de l'actif. Cette prolongation et cette prise d'effet constituent des signaux particulièrement positifs attestant de l'attractivité de l'actif concerné, de la qualité de son emplacement et de la relation de confiance entretenue avec les locataires déjà en place. Elles auront également un impact positif sur le taux d'occupation financier de la SCPI pour les trimestres à venir.

Parallèlement, les équipes de gestion poursuivent activement la stratégie de diversification géographique et sectorielle de PAREF Evo afin de renforcer la résilience de son portefeuille et de

bénéficier de nouveaux relais de performance. Dans cette perspective, des travaux de due diligence sont en cours sur une opportunité d'investissement située au Portugal. Ce projet viendrait compléter l'exposition européenne de la SCPI tout en s'inscrivant pleinement dans les objectifs de diversification sectorielle du fonds.

Sur le deuxième trimestre, le taux d'occupation financier reste quasi stable (87,7%). Les équipes de gestion demeurent pleinement mobilisées afin de poursuivre les

actions de commercialisation des surfaces disponibles, d'accompagner les locataires dans leurs projets et de saisir les opportunités créatrices de valeur dans un marché en voie de normalisation.

Enfin, au titre du deuxième trimestre 2026, la distribution nette s'établit à 1,94 euro par part en jouissance. Le niveau de distribution est en légère baisse par rapport au trimestre précédent, principalement en raison de départs de locataires au premier trimestre 2026. Cet effet devrait néanmoins être intégralement compensé - sans garantie - par la commercialisation en cours et par l'acquisition prévue en 2026.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance et vous souhaite un bel été.

Bien sincèrement.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Sources : Savills, Banque Centrale Européenne (BCE), BNP Paribas Real Estate

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 30/06/2026

Nombre d'associés

1 068

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

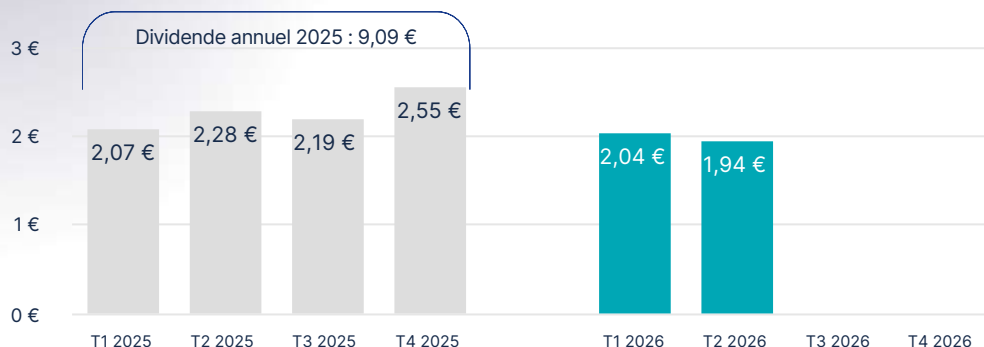
5 ans

3,42 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

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



Décomposition du dividende net versé le 24/07/2026 au titre du 2^e trimestre 2026 :

	ASSOCIÉ SOUMIS À L'IMPÔT SUR LE REVENU		ASSOCIÉ SOUMIS À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	
DIVIDENDE BRUT DU 2 ^e TRIMESTRE	2,38 €		2,38 €	
Type de revenu	Assiette	Prélèvement à la source	Assiette	Prélèvement à la source
Revenus fonciers étrangers	2,35 €	0,43 €	2,35 €	0,43 €
Revenus financiers	0,03 €	0,01 €	0,03 €	–
Plus-value immobilière	–	–	–	–
Total	2,38 €	0,44 €	2,38 €	0,43 €
DIVIDENDE NET DU 2 ^e TRIMESTRE	1,94 €		1,95 €	

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 a est un investissement immobilier long terme. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. 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 7 207 part en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL
T1 2026	200 182	738	3 736		197 184
T2 2026	197 184	62	62		197 184
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 30/06/2026 :

212,50 €

Valeur de reconstitution
au 30/06/2026 :

244,14 €

Valeur IFI 2025
préconisée résidents
français

202,71 €

Valeur IFI 2025
préconisée non-résidents
français

0,00 €

LE PATRIMOINE de votre SCPI

AU 30/06/2026



Valeur du patrimoine

40,7 M€

Immeubles

5

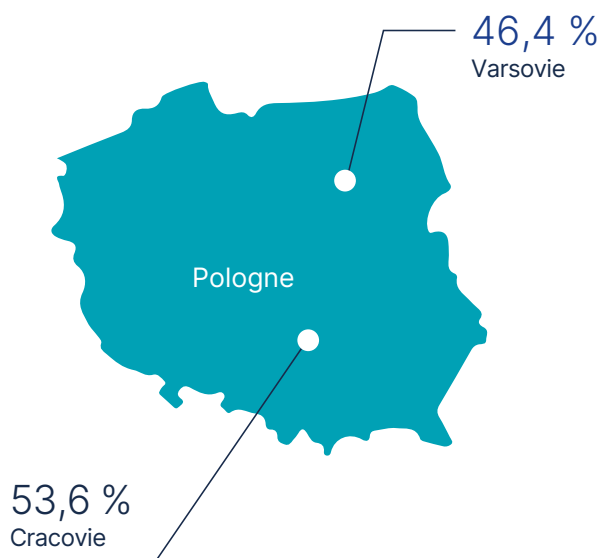
Surface gérée

17 060 m²

RÉPARTITION

GÉOGRAPHIQUE

Exprimée en % de la valorisation hors droits
(sur la base des expertises au 30/06/2026).

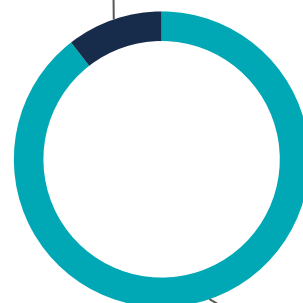


SECTORIELLE

Exprimée en % de la valorisation hors droits
(sur la base des expertises au 30/06/2026).

10,5 %

Locaux d'activité



89,5 %

Bureaux

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 30/06/2026

Baux

13

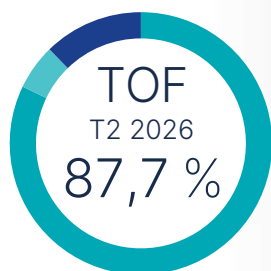
Durée résiduelle moyenne
ferme des baux

3 années

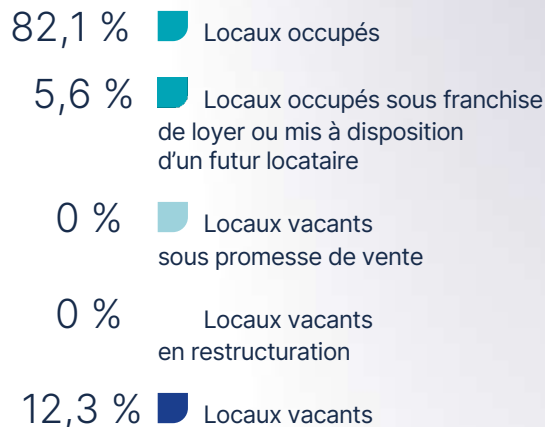
Loyers encaissés
durant le trimestre

0,7 M€

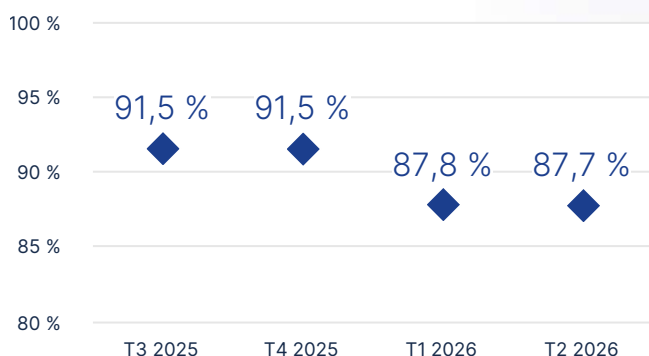
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)*



TOF



ÉVOLUTION DU TOF SUR LES QUATRE DERNIERS TRIMESTRES



* Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIIM (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

1 prise d'effet

532 m²

1 libération

197 m²

Loyer annuel
de la prise d'effet

102 152 €

Loyer annuel
de la libération

32 699 €

7 lots vacants représentant

2 358 m²

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 l'actualité locative d'un actif du portefeuille

BROWAR LUBICZ



Browar Lubicz - Cracovie, Pologne © Droits réservés

Au deuxième trimestre 2026, l'actif Browar Lubicz, à Cracovie (Pologne), a fait l'objet de deux avancées locatives notables.

Le leader du marché des VTC et de la livraison à domicile, déjà présent au sein de l'immeuble, a renouvelé son bail par anticipation dès le mois de juillet 2026, pour une durée supplémentaire de sept années. Ce locataire occupe désormais 3 154,7 m², ce qui représente 42 % de la surface de l'actif et 18 % du patrimoine total de la SCPI.

Par ailleurs, l'actif a accueilli un nouveau locataire, importante compagnie européenne spécialisée en informatique,

Deux signatures pour pérenniser le taux d'occupation financier de l'actif

dont le bail a pris effet le 20 mai 2026 pour une durée de cinq ans. Ce locataire occupe une surface de 532 m², ce qui représente 8 % de la surface de l'actif et 3 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

Situé dans le centre historique de Cracovie et certifié BREEAM Very Good, Browar Lubicz bénéficie d'un emplacement de premier plan et d'une forte attractivité auprès des entreprises. Ces deux opérations locatives contribuent à la pérennité du taux d'occupation financier de l'actif pour les

trimestres à venir. Elles illustrent la qualité intrinsèque de l'ensemble immobilier, la solidité de sa dynamique locative, ainsi que la capacité de PAREF Evo à accompagner ses locataires et à attirer de nouveaux occupants de premier plan.

Dans la continuité de cette dynamique, les équipes de gestion poursuivent leurs efforts pour améliorer durablement le taux d'occupation financier de l'actif Browar Lubicz.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI PAREF Evo s'est tenue le vendredi 26 juin 2026 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, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 5 juin 2026.

L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (1 à 19), notamment les évolutions statutaires intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion. A cette occasion, huit (8) membres du Conseil de surveillance ont été élus :

- Monsieur Edouard BINET ;
- Monsieur Aurélien TRIQUET ;
- Monsieur Luc RAEMO ;
- Monsieur Patrick MALLEVIALE ;
- Monsieur Marc GOUDEMAND ;
- Monsieur Xavier BONNEFOY (membre sortant) ;
- Monsieur Cyril BROYDE (membre sortant) ;

- Monsieur Cyril SOIGNEUX (membre sortant).

A titre de rappel, le texte intégral des résolutions ordinaires et extraordinaires figure aux pages 50 à 54 du rapport annuel 2025.

Le détail des résultats des votes est disponible sur le site internet de la Société de Gestion, rubrique Actualités. Vous pouvez y accéder en [cliquant ici](#). 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.

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^{er} 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^{er} janvier de l'année n et le 1^{er} 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^{er} 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

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.