La SCPI Paref Evo
FranceSCPI.com

PAREF Evo

Bulletin trimestriel d'information

n°24-1
T3 2026

Valable du 1er octobre au 31 décembre 2026 et relatif à la période du 1er juillet au 30 septembre 2026.

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



Bolero - Varsovie, 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

PAREF GESTION


Making Waves - Cracovie, Pologne@Droits

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Le troisième trimestre 2026 s'inscrit dans un contexte immobilier européen marqué par une reprise progressive de l'activité, malgré un environnement économique qui demeure incertain. Si les signes de redynamisation du marché se confirment, les disparités entre les pays et les secteurs immobiliers restent importantes, appelant à une approche toujours sélective des investissements.

Les volumes d'investissement immobilier en Europe devraient atteindre 156 milliards d'euros au cours des neuf premiers mois de 2026, soit une progression de 4 % par rapport à la même période en 2025. L'Europe centrale et orientale se distingue notamment par un dynamisme soutenu, avec une hausse attendue des volumes d'investissement de 34 % sur un an. Cette évolution témoigne d'une reprise progressive du marché, qui demeure toutefois contrastée selon les régions et les classes d'actifs. Dans ce contexte, la sélectivité des investisseurs reste de mise, renforçant l'importance d'une gestion rigoureuse du patrimoine immobilier.
Pour la SCPI PAREF Evo, le troisième trimestre a été marqué par le renouvellement d'un bail au sein de l'actif Browar Lubicz qui a pris effet courant juillet. Ce locataire, leader du marché des VTC et de la livraison à domicile, a renouvelé 96 % de la surface précédemment occupée pour sept années supplémentaires et libéré les 4 % restants. Cette opération illustre la volonté des équipes de PAREF Gestion de consolider les relations locatives et de préserver la pérennité des revenus du fonds. Le suivi régulier des actifs et l'accompagnement des locataires demeurent au cœur de la stratégie de gestion, avec une attention particulière portée à l'attractivité du patrimoine et à son occupation dans la durée.

> "Sélectivité et gestion active au service de revenus durables."

Au troisième trimestre 2026, le taux d'occupation financier s'établit à 87,8 %, un niveau stable par rapport au trimestre précédent. Les équipes de gestion restent pleinement mobilisées afin de poursuivre les actions de commercialisation des surfaces disponibles, d'accompagner les locataires dans leurs besoins et d'améliorer durablement l'occupation du portefeuille.

Dans ce contexte, PAREF Evo poursuit une approche prudente et sélective dans la recherche d'opportunités alignées avec sa stratégie de diversification. A ce titre, la due diligence se poursuit sur l'opportunité d'investissement située au Portugal. Ce projet renforcerait l'exposition européenne de la SCPI tout en s'inscrivant dans les objectifs de diversification sectorielle du fonds. De plus, la société de gestion étudie d'autres potentielles acquisitions en Europe pour consolider cette orientation. En parallèle, l'immeuble Making Waves, situé dans le centre historique de Cracovie et entièrement vacant, fait l'objet d'un processus de cession. La phase de due diligence est en cours avec le potentiel investisseur. Cette opération permettrait de dégager des produits de cession susceptibles d'être réalloués à de nouvelles opportunités d'investissement, dans une logique d'optimisation de l'allocation du capital et de diversification du patrimoine. L'ensemble de ces initiatives vise à renforcer la résilience du portefeuille et à favoriser, dans la durée, la stabilité des revenus locatifs, tout en tenant compte des évolutions du marché immobilier européen.

Au titre du troisième trimestre 2026, la distribution nette s'établit à 1,02 euro par part en jouissance. Ce niveau de distribution s'explique notamment par les coûts liés aux mesures d'accompagnement accordées dans le cadre des nouveaux baux, telles que les travaux d'aménagement (fit-out) et les franchises de loyer, qui viennent réduire le résultat distribuable.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance et reste pleinement mobilisée au service des associés de PAREF Evo.

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.

La SCPI Paref Evo
FranceSCPI.com

FOCUS
sur votre épargne

AU 30/09/2026

Nombre d'associés

1 069

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 :	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

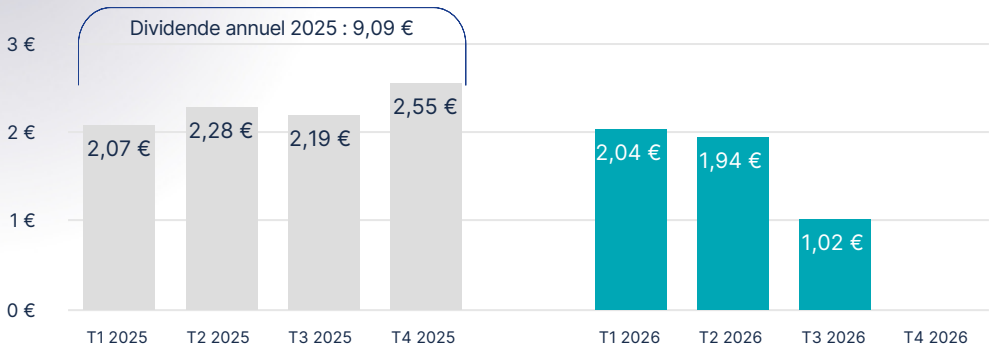
5 ans

3,42 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

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



Décomposition du dividende net versé le 30/10/2026 au titre du 3e trimestre 2026 :

	ASSOCIÉ SOUMIS À L'IMPÔT SUR LE REVENU		ASSOCIÉ SOUMIS À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	
DIVIDENDE BRUT DU 3e TRIMESTRE	**1,43 €**		**1,43 €**	
Type de revenu	Assiette	Prélèvement à la source	Assiette	Prélèvement à la source
Revenus fonciers étrangers	1,43 €	0,41 €	1,43 €	0,41 €
Revenus financiers	–	–	–	–
Plus-value immobilière	–	–	–	–
Total	1,43 €	0,41 €	1,43 €	0,41 €
DIVIDENDE NET DU 3e TRIMESTRE	**1,02 €**		**1,02 €**	

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 8 868 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL
T1 2026	200 182	738	3 736	0	197 184
T2 2026	197 184	62	62	0	197 184
T3 2026	197 184	60	60	0	197 184
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 30/09/2026



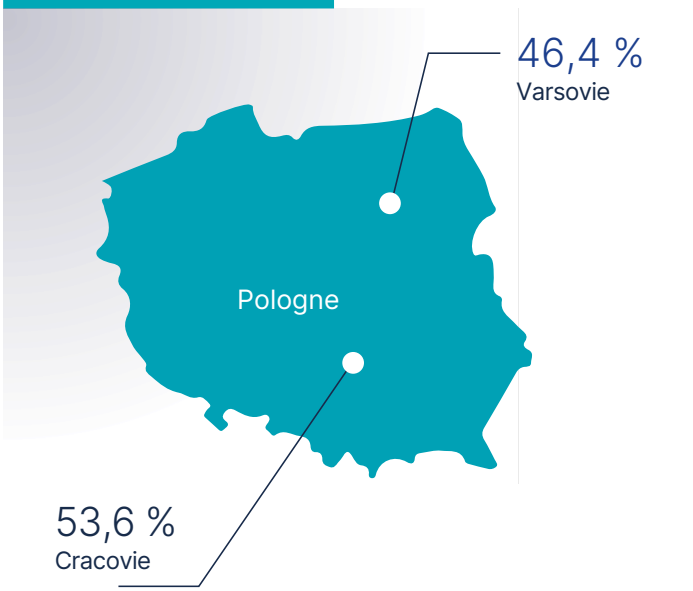
Browar Lubicz - Cracovie, Pologne©Droits réservés

Valeur du patrimoine	Immeubles	Surface gérée
40,7 M€	5	17 060 m²

RÉPARTITION

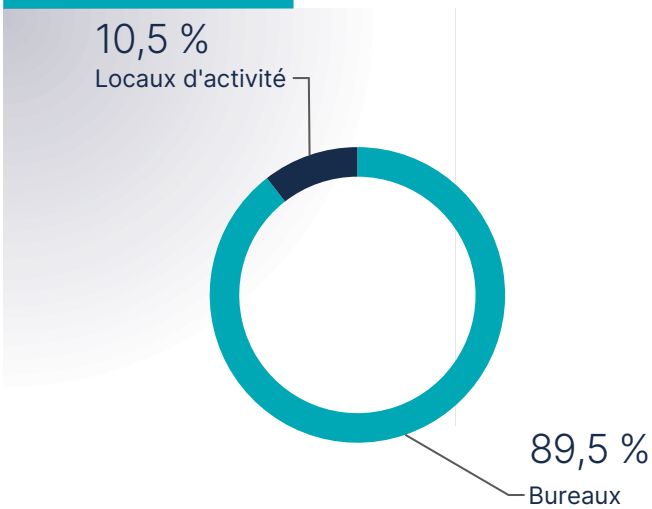
GÉOGRAPHIQUE

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).



POINT SUR L'ENDETTEMENT

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

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..

L'ESSENTIEL de la gestion

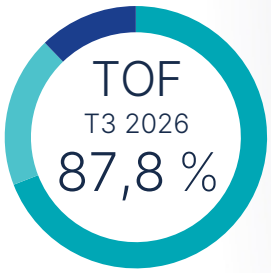
AU 30/09/2026

Baux
13

Durée résiduelle moyenne ferme des baux
3,4 années

Loyers encaissés durant le trimestre
0,6 M€

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)*



TOF

69,1 % Locaux occupés

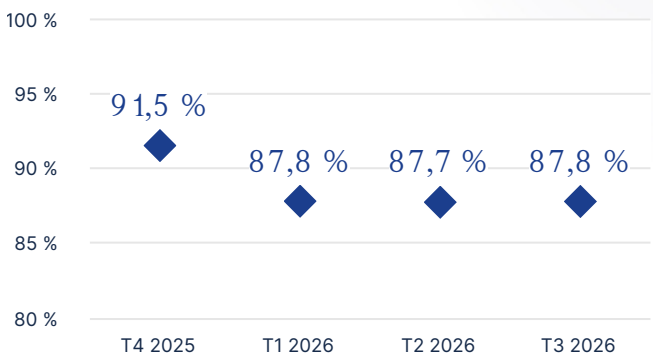
18,7 % Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire

0 % Locaux vacants sous promesse de vente

0 % Locaux vacants en restructuration

12,2 % Locaux vacants

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'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

1 renouvellement
3 154,7 m²

1 libération
136 m²

Loyer annuel du renouvellement
605 702 €

Loyer annuel de la libération
30 853 €

8 lots vacants représentant
2 494 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.



Raclawicka – Varsovie, Pologne©Droits réservés

FOCUS
sur un actif du portefeuille



ACTIF MAN

Un actif offrant une visibilité locative à long terme

Acquis en mars 2021, l'actif MAN constitue le premier investissement réalisé par la SCPI PAREF Evo. Implanté dans une zone d'activité en proche banlieue de Varsovie, il bénéficie d'une bonne accessibilité, notamment grâce à sa proximité avec un axe routier majeur.

Depuis sa construction en 2012, le site accueille MAN TRUCK & BUS, une entreprise internationale reconnue dans la construction et la maintenance de véhicules de transports en Europe, dont l'activité requiert des locaux adaptés à ses besoins opérationnels. L'immeuble est occupé par ce locataire unique dans le cadre d'un bail courant jusqu'en 2033, offrant ainsi une visibilité locative à long terme.

À l'occasion de la dernière campagne de valorisation, l'actif a été estimé à 4,3 millions d'euros. La société de gestion effectue un suivi régulier de cet investissement et de sa situation locative, avec une attention particulière portée à la pérennité de l'occupation et à la préservation de sa valeur dans la durée .

Localisation : Graniczna 3, 05-252 Małopole

Date d'acquisition : 09 mars 2021

Typologie : locaux d'activité

Surface locative : 2 510 m²

Poids de l'actif sur l'ensemble du portefeuille (en surface) : 14,7 %

Loyer annuel c. 408 150 €

Poids de l'actif sur l'ensemble du portefeuille (en loyer) : 15,6%

Locataire : MAN TRUCK & BUS

Taux d'occupation : 100%

WALB : 6,35 ans

Cet exemple est présenté à titre illustratif et ne saurait être représentatif de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI PAREF Evo, réunie le vendredi 26 juin 2026, a adopté l'ensemble des résolutions présentées et procédé au renouvellement intégral du Conseil de surveillance (détail des résultats des votes disponible sur le site internet de la Société de Gestion, rubrique Actualités, ou en cliquant ici). Réuni à l'issue de cette Assemblée, le nouveau Conseil a nommé Monsieur Xavier BONNEFOY en qualité de Président.

Il est également à noter que, pour les parts souscrites à compter du 7 octobre 2026, la date d'entrée en jouissance est désormais fixée au 1er jour du mois suivant l'agrément de la souscription par la Société de Gestion. La note d'information a été mise à jour en conséquence et un avis a été publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) le 7 octobre 2026.

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 : A compter du 7 octobre 2026, 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 mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

Retrait : Les demandes de retraits, formulées au prix de retrait en vigueur, doivent être adressées à la société de gestion par l'envoi d'un bulletin de retrait par lettre recommandée avec avis de réception, et sont traitées à la fin de chaque mois par ordre chronologique d'arrivée. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

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

Si la demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois, un mécanisme de rétro-compensation peut être mis en œuvre par la Société de Gestion pour permettre de compenser toute demande de retrait avec les sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée et non encore investies dans des actifs immobiliers. Ces sommes ne pourront excéder deux pour cent (2 %) par mois de la valeur de reconstitution de la société.
Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le mécanisme de rétro-compensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion pourrait proposer à l'associé de faire racheter ses parts sur 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 1er janvier de l'année n et le 1er 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 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

Taux d'occupation financier (TOF) : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Taux de rentabilité interne (TRI) : Il indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus 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.

BTI T326-Evo/1

PAREF GESTION