PAREF Evo

RAPPORT ANNUEL 2025

au 31 décembre 2025



Raclawicka - Varsovie, Pologne@Droits réservés

PAREF GESTION



Bolero- Varsovie, Pologne@Droits réservés

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle 3
Édito 4
Chiffres clés 6

1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 8
Rapport de conjoncture 9
Rapport Immobilier 11
Rapport ISR 13
Rapport administratif et financier 18
Vie sociale 23

2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025 24
État du patrimoine 25
Variation des capitaux propres 26
Hors bilan 26
Compte de résultat 27

3 ANNEXES AUX COMPTES 28
Règles et méthodes comptables 29
Évènements majeurs de l'exercice 29
Évènements post clôture 29
État du patrimoine 29
Variation des capitaux propres 33
Compte de résultat 34

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES 35
Évolution par part des résultats financiers 36
Emploi des fonds 36
Évolution du capital 37
Évolution du prix de part et de la distribution 37
Évolution des conditions de cession ou de retrait 37
Inventaire détaillé des placements immobiliers 38
Répartition sectorielle et géographique 38
Tableaux transparisés en quote-part de détention 39

5 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 40

6 RENOUVELLEMENT INTÉGRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 42

7 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 44

8 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 46
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2025 47
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 49

9 TEXTE DES RÉSOLUTIONS 50
Résolutions à titre ordinaire 51
Résolutions à titre extraordinaire 53

10 ANNEXE SFDR 55

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

EXERCICE 2025

SCPI

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

PARIS REALTY FUND (« PAREF ») représentée par Antoine de OLIVEIRA E CASTRO / Anne SCHWARTZ

MEMBRES

Xavier BONNEFOY
Cyril BROYDE
Stéphane GLAVINAZ
Cyril SOIGNEUX
La société MARION PARTICIPATION, représentée par Marion WIDMER
La société OPPORTUNIS CAPITAL, représentée par Nicolas SOST
La société WATERFORD, représentée par Christophe BASTIDE
Échéance du mandat du Conseil de surveillance : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, représentée par Antoine HARLE
Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD
Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES (SGSS)
Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

PAREF GESTION

Société de Gestion de Portefeuille, SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 €, n° RCS Paris 380 373 753
Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008, Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE
Président du Conseil d'Administration : Antoine de OLIVEIRA E CASTRO
Directrice Générale : Anne SCHWARTZ

ÉDITO



Browar Lubicz - Cracovie, Pologne@Droits réservés

Chers associées, chers associés,

L'année 2025 s'inscrit dans une phase de transition pour PAREF Evo, au croisement d'un environnement économique encore exigeant et des premiers signes d'un retour progressif à la normalisation des marchés immobiliers européens.

Après deux années marquées par un ralentissement, l'économie européenne a montré des signaux de reprise, avec une croissance estimée à +1,5%, portée par une inflation mieux maîtrisée et des conditions de financement progressivement stabilisées. Dans ce contexte, le marché de l'investissement immobilier repart, avec des volumes en hausse à 177 milliards d'euros, traduisant un regain de confiance des investisseurs sur certaines classes d'actifs. Cette dynamique demeure toutefois contrastée selon les zones géographiques. En Pologne, principal marché de votre SCPI, une prudence accrue des investisseurs face à un environnement de taux toujours élevé et à des incertitudes macroéconomiques spécifiques à la région a pesé sur l'activité, avec un recul des volumes d'investissement de -13,2%. Et la pression persistante sur les loyers, avec une croissance plus modérée des loyers que certaines grandes métropoles, reste de mise.

Dans cet environnement, PAREF Evo a démontré sa résilience. La valeur du patrimoine issue de la campagne d'expertise menée au dernier trimestre 2025 s'établit à 40,7 millions d'euros. Cette stabilité des valeurs reflète la robustesse des actifs en portefeuille et la discipline de gestion déployée. Le taux d'occupation, maintenu à un niveau élevé, témoigne également de la qualité du portefeuille, malgré des mouvements locatifs observés en 2025 et ayant généré des coûts ponctuels en 2025, davantage liés à une phase de transition qu'à une dégradation structurelle du portefeuille. Sur le plan financier, la SCPI a délivré une performance globale de 4,72%, dans un contexte exigeant, avec une capacité d'investissement considérant son profil d'endettement et l'absence totale de dette à fin d'année.

Parallèlement, PAREF Evo a poursuivi avec détermination sa trajectoire en matière de durabilité. Le renouvellement du label ISR pour un second cycle vient reconnaître la pertinence et l'efficacité des actions engagées, avec une progression significative des performances ESG du portefeuille. Cette démarche reste au cœur de notre stratégie, avec l'ambition de conjuguer performance immobilière et création de valeur durable.

Les perspectives pour votre SCPI ouvrent désormais une nouvelle phase de développement et de diversification. Dans un marché progressivement plus lisible, nous entendons accélérer la diversification du portefeuille de votre SCPI, tant sur le plan géographique que sectoriel, afin de saisir des opportunités attractives et renforcer la résilience de la SCPI sur le long terme.

Notre feuille de route reste claire : discipline, sélectivité et engagement durable au service de la performance.

Nous vous remercions sincèrement pour la confiance que vous nous accordez et pour votre fidélité.



Anne SCHWARTZ

Directrice Générale de PAREF Gestion

CHIFFRES CLÉS au 31 décembre 2025

Capitalisation

50,0 M€

Nombre de parts en circulation

200 182

Nombre d'associés

1 077

Prix de souscription

250 €

(dont 10% de commission de souscription)

Prix de retrait

225 €

VALEUR DE RÉALISATION

Montant total

42,72 M€

Montant par part

213,42 €

VALEUR DE RECONSTITUTION

Montant total

49,05 M€

Montant par part

245,04 €

PERFORMANCES

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Performance globale annuelle 2025*

4,72 %

Taux de distribution 2025**

4,72 %

dont :

- Distribution sur résultat courant : **3,64 %**
- Impôts prélevés à la source sur les revenus étrangers : **1,08 %**
- Distribution exceptionnelle : **0,00 %**

Taux de distribution net versé 2025**

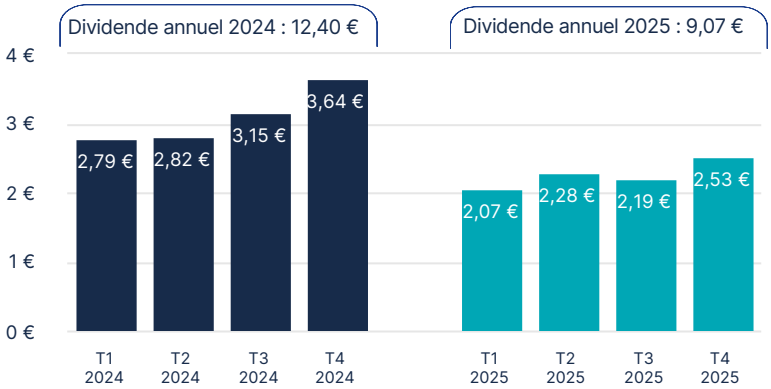
3,64 %

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)***

5 ans **3,42 %**

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

Acomptes de distribution par part (net versé par personne physique résidente en France)



* Performance globale annuelle : 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 : 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 de Distribution net versé : Division du dividende net, après 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.

Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

*** Le TRI 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.

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles

5

Nombre de baux

14

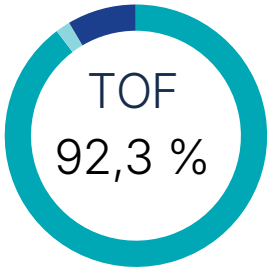
Durée résiduelle moyenne des baux

3,2 ans

Surface totale non pondérée

17 060 m²

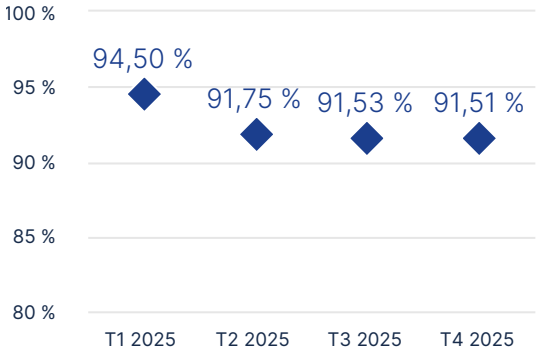
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL* 2025



TOF

- Locaux occupés : **88,8 %**
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **3,5 %**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **0 %**
- Locaux vacants en restructuration : **0 %**
- Locaux vacants en recherche de locataire : **7,7 %**

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER TRIMESTRIEL** AU COURS DE L'ANNÉE 2025



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

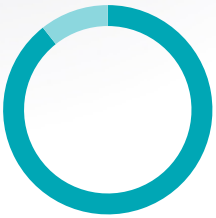
Exprimée en % de la valorisation hors droits



- Cracovie: **53,3 %**
- Varsovie : **46,7 %**

RÉPARTITION SECTORIELLE

Exprimée en % de la valorisation hors droits



- Bureaux : **89,4 %**
- Locaux d'activités : **10,6 %**

*Taux d'Occupation Financier Annuel (TOF Annuel) : Le TOF annuel est calculé en divisant le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que les 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. Le TOF annuel est obtenu en additionnant les résultats des TOF trimestriels, puis en divisant cette somme par la somme des dénominateurs correspondants des TOF trimestriels.

**Taux d'Occupation Financier Trimestriel (TOF Trimestriel) : Le TOF trimestriel est déterminé en divisant le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que les 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. Le TOF trimestriel est mesuré à la fin de chaque trimestre civil (le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) pour les trois mois constituant le trimestre échu. Il prend en compte les flux effectivement facturés pendant le trimestre civil écoulé.

Les performances passées ne constituent en aucun cas un indicateur fiable des performances futures.

1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Rapport de conjoncture 9
Rapport immobilier 11
Rapport administratif et financier 18
Vie sociale 23



MAN - Varsovie, Pologne@Droits réservés

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux articles 25 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation.

RAPPORT DE CONJONCTURE

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Dans un environnement marqué par la poursuite de l'ajustement monétaire et des conditions de financement encore contraignantes, l'Union européenne (UE) enregistre une croissance modérée mais positive en 2025. Selon la Commission européenne, le Produit Intérieur Brut (PIB) de l'UE progresse d'environ +1,5 % sur l'année, traduisant une dynamique encourageante bien qu'encore fragile malgré un contexte d'inflation en ralentissement.

Des disparités importantes persistent entre les États membres. Certaines économies continuent de bénéficier d'un meilleur dynamisme, à l'image de l'Espagne, soutenue par la solidité de sa demande intérieure et de son secteur touristique. À l'inverse, l'Allemagne, première économie européenne, demeure pénalisée par la faiblesse de son secteur industriel et une demande extérieure quasiment en arrêt, limitant sa reprise. La France, quant à elle, affiche une croissance modérée de +0,9 % en 2025 selon l'INSEE, dans un contexte de consommation encore prudente et d'investissement ralenti. En Pologne, où se situe actuellement l'essentiel du patrimoine de votre SCPI, l'activité économique reste plus dynamique que la moyenne européenne. Selon les données de l'Office Central de statistique (GUS), la croissance du PIB s'établit autour de +2,5 % en 2025, portée notamment par la résilience de la consommation des ménages et une amélioration progressive des conditions économiques domestiques.

Par ailleurs, la désinflation amorcée en 2024 se confirme en 2025. L'inflation dans l'UE poursuit son ralentissement, s'établissant autour de 2,6 % en moyenne annuelle selon Eurostat et se rapprochant ainsi progressivement des objectifs de la Banque centrale européenne (BCE). Dans ce contexte, après un cycle de baisse engagé en juin 2024 qui s'est poursuivi jusqu'en juin 2025, la BCE a stabilisé ses taux directeurs en 2026, les maintenant à des niveaux proches de 2 %, visant à soutenir l'investissement et à favoriser la reprise économique.

Malgré ces évolutions, l'environnement macroéconomique reste marqué par des incertitudes, notamment liées aux conditions de financement, aux tensions géopolitiques et à la trajectoire de la croissance mondiale. Dans ce contexte, l'Union européenne poursuit ses efforts en matière de soutien à l'investissement et de simplification réglementaire afin de renforcer la compétitivité des entreprises et soutenir la reprise.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Après une reprise amorcée en 2024, le marché de l'investissement immobilier en Europe confirme en 2025 une amélioration progressive, soutenue par la stabilisation de l'inflation et le cycle de baisse des taux d'intérêt engagé par la Banque centrale européenne.
Selon les analyses publiées par BNP Paribas Real Estate, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en Europe atteignent environ 177 milliards d'euros en 2025, contre 154 milliards d'euros en 2024, soit une progression de l'ordre de +15 % sur un an. Malgré ce rebond, les volumes demeurent inférieurs aux niveaux observés avant le retournement du marché immobilier, où ils dépassaient régulièrement les 200 milliards d'euros annuels.

Concernant les différentes classes d'actifs, le bureau conserve une part significative des volumes investis avec un volume de 47 milliards d'euros, suivi par la logistique, avec un volume de 45 milliards d'euros, qui continue d'attirer des capitaux importants, soutenu par des fondamentaux solides, tandis que les secteurs du commerce et de l'hôtellerie confirment leur redressement progressif, en lien avec l'amélioration de la consommation et de l'activité touristique.
D'un point de vue géographique, le Royaume-Uni demeure le premier marché européen, suivi de l'Allemagne et de la France. Ces trois pays regroupent 90 milliards d'euros en 2025. D'autres pays ont des montants plus faibles mais connaissent une croissance importante tels que l'Espagne et la Belgique avec une évolution respectivement de 42 % et 52 %. En Europe centrale, la Pologne enregistre un volume d'investissement d'environ 4 milliards d'euros en 2025, en

baisse (-13,2 %) par rapport à 2024 reflétant un comportement encore attentiste des investisseurs.
Sur le plan des valorisations, les rendements “prime” se stabilisent sur la plupart des marchés européens, après la correction observée entre 2022 et 2024. Les bureaux “core” affichent des taux d’environ 4,00 % dans les principales capitales européennes telles que Paris et Londres, tandis que les actifs logistiques se situent autour de 4,75 % à 5,25 %

En Pologne, et notamment à Varsovie, les rendements demeurent plus élevés, compris entre 5,25 % et 6,25 % selon les classes d’actifs, reflétant un profil de marché offrant une prime de rendement supérieure.

Ainsi, le marché immobilier européen poursuit en 2025 une phase de normalisation progressive. Si l’amélioration des conditions de financement soutient le retour des investisseurs, le marché reste marqué par une certaine prudence, dans un environnement encore exigeant.

PERSPECTIVES 2026

Après un cycle de baisse des taux engagé en 2024 et qui s'est poursuivi jusqu’à mi-2025, la Banque centrale européenne a marqué une pause dans son assouplissement monétaire, maintenant ses taux directeurs à des niveaux proches de 2 % début 2026. Cette stabilisation s’inscrit dans un contexte d’inflation désormais mieux maîtrisée et de croissance économique modérée.
Dans ce cadre, les conditions de financement apparaissent progressivement plus favorables qu’au cours des exercices précédents, ce qui devrait soutenir l’activité sur les marchés immobiliers européens. Cette évolution est de nature à accompagner une stabilisation, voire une légère compression des rendements immobiliers, notamment sur les actifs « prime ».

Toutefois, malgré l’amélioration observée depuis 2024, le marché de l’investissement immobilier reste caractérisé par un niveau élevé de prudence. Les investisseurs demeurent sélectifs, privilégiant les actifs les mieux situés, offrant des revenus sécurisés et présentant des caractéristiques ESG conformes aux attentes du marché.

Après une phase de reprise progressive en 2025, les volumes d’investissement devraient poursuivre leur redressement en 2026, bien que de manière graduelle. À ce stade, le marché anticipe une progression modérée des volumes, de l’ordre de +5 % à +10 % sur l’année, sous réserve de conditions macroéconomiques stables.

Cette dynamique reste conditionnée à l’évolution de la conjoncture économique, notamment en matière de croissance, de consommation et de conditions de financement. Par ailleurs, l’environnement international continue de faire peser des incertitudes sur les perspectives de marché, notamment en lien avec les tensions géopolitiques et les évolutions des politiques économiques des grandes zones mondiales.

Dans ce contexte, le marché immobilier européen devrait poursuivre sa phase de normalisation en 2026, avec une amélioration progressive de la liquidité et un retour graduel des investisseurs, tout en restant marqué par un niveau d’exigence élevé en matière de qualité des actifs et de performance extra-financière.

Sources : BNP PARIBAS Real Estate Pologne 2025 - CBRE- BCE-OCDE- Office National des Statistiques en Pologne (GUS)- Banque Centrale Européenne et Banque Centrale Polonaise.

RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Atteignant une capitalisation de 50,0 millions d'euros à fin décembre 2025, votre SCPI PAREF Evo continue son activité en Europe.

En parallèle, nous sommes restés attentifs à la gestion locative des actifs détenus, ce qui a permis à PAREF Evo de générer des performances solides avec un taux de distribution de 4,72% en baisse de 1,28 points par rapport à l'année précédente.

À la fin de l'année 2025, le patrimoine immobilier de la SCPI s'établit à 40,69 millions d'euros, marquant une légère baisse de sa valorisation de -0,42 % par rapport à la valorisation de l'an dernier en raison du contexte économique actuel. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) de la SCPI sur l'année s'établit quant à lui à 92,3 %, les 7,7 % restants sont constitués de lots vacants dans l'actif Raclawicka ainsi que les lots devenus vacants au sein de l'actif Browar Lubicz.

La SCPI, labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable) en janvier 2023, a pu réaliser des actions en lien avec la stratégie ESG afin d'améliorer les performances énergétiques et carbone des bâtis et assurer le bien-être des locataires. Au cours de l'année 2025, un nouveau plan d'actions a été mis en place permettant le renouvellement du label ISR en février 2026 pour trois années supplémentaires.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Aucune acquisition n'a été effectuée au cours de l'année 2025.

Aucun arbitrage n'a été effectué au cours de l'année 2025.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Conformément à la réglementation en vigueur au 01/01/2026, les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 3 ans par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF, avec une actualisation semestrielle de la valeur vénale. L'expert est nommé par la société de gestion pour une durée de 6 ans.

L'expert immobilier, Cushman & Wakefield, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble.

Il est précisé que cet expert immobilier ne se considère pas comme « Expert externe en évaluation » au sens de la Directive AIFM conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier au regard des obligations réglementaires et des responsabilités qui se rattachent à sa fonction, comme l'ensemble des experts de la place.

En conséquence, la société de gestion a mis en place un processus interne (Comité de restitution des valorisations) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille.

Au total, l'expertise réalisée fin 2025 du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 40,69 M€, en baisse de -0,42 % par rapport à fin 2024 (40,86 M€)

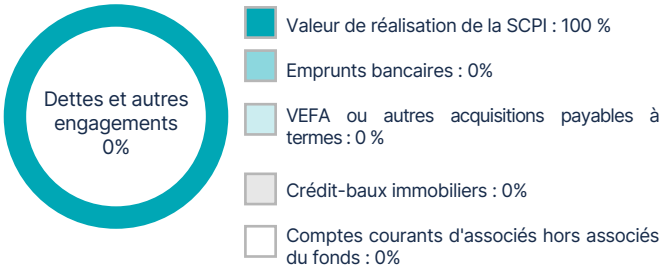
EMPRUNTS

Au cours du mois de décembre 2025, le découvert de 1 M€ mis en place en fin d'année 2024 et n'a pas été renouvelé. Au 31 décembre 2025, la position nette de trésorerie est positive. Ainsi, le taux d'endettement (Endettement financier / Valeur des actifs immobiliers) est resté à 0 % au 31 décembre 2025.

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique d'investissement, PAREF Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts (en ce compris les opérations de crédit-bail uniquement dans le cadre et les limites de ce qui est autorisé par la loi et la réglementation) avec ou sans sûretés réelles et procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 40 % de la valeur estimée des actifs immobiliers.

L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2025 s'élève à 16,3 M€.

L'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) préconise aux SCPI de présenter le ratio "dettes et autres engagements". Le ratio se calcule de la manière suivante : (Dettes+Engagements immobiliers)/(Actif net + Dettes + Engagements immobiliers). Avec cette méthode de calcul, l'endettement de la SCPI ressort à 0 % en 2025 (stable par rapport à l'année dernière).



SITUATION LOCATIVE

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) annuel 2025 exprimé en pourcentage des loyers facturés s'établit à 92,3 % selon la méthodologie de l'ASPIM (contre 97,2% en 2024).

Au 31 décembre 2025, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces est de 89,3 %. Pour le calcul du TOP, la société de gestion attire votre attention sur le fait que les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2025, six lots représentant une surface totale d'environ 1 820 m² de bureaux et stockage sont vacants. Il s'agit de lots situés dans l'immeuble de Raclawicka ainsi qu'au sein de l'actif Browar Lubicz. Ces espaces sont en cours de commercialisation.

BAUX SIGNÉS

2 nouveaux baux ont été signés pour deux locataires pour une surface totale de 552,9 m² de bureaux.

PERSPECTIVES 2026

Sur l'année 2026, la constitution du portefeuille de PAREF Evo se poursuivra et s'étendra au marché européen sur toutes typologies d'actifs. Cette démarche vise à diversifier le portefeuille de la SCPI en termes de localisation et de typologie d'actifs, et de profiter de ce moment de marché et des rendements très attractifs. Des potentiels investissements sont en cours d'analyse pour intégrer le patrimoine au cours de l'année 2026.

RAPPORT ISR

LA RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE

CONTEXTE ET CHALLENGES

Le secteur de l'immobilier a un rôle important à jouer afin de soutenir la transition vers une économie à faible émission carbone. L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments est un enjeu clé et de nombreuses réglementations et lois viennent aujourd'hui imposer un cadre.

Pour répondre à cet enjeu, PAREF Gestion s'est engagée dans une démarche ISR (Investissement Socialement Responsable), inhérente à l'approche RSE (Responsabilité Sociale d'Entreprise) du groupe PAREF, afin d'augmenter l'impact environnemental et social de la gestion long terme sur l'ensemble de son patrimoine. Grâce à l'intégration des aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la sélection de ses investissements et leur gestion immobilière, PAREF Gestion vise à créer et à maximiser une valeur partagée avec ses parties prenantes, tout en minimisant les impacts environnementaux négatifs et en maximisant l'impact social positif.

- Nos priorités ESG sont l'amélioration de l'efficacité énergétique de nos actifs (portefeuille sous gestion et en pleine propriété), la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux activités, l'optimisation de la gestion des ressources et des matières premières afin de contribuer à l'économie circulaire et de soutenir la biodiversité.
- Nous déterminons les risques en matière de durabilité, en particulier au niveau des fonds, afin de gérer les risques liés au changement climatique et adapter ces actifs au changement climatique.
- Nous nous concentrons sur des améliorations, notamment sur la qualité de l'air, la qualité sonore et les espaces verts de manière à augmenter le confort de nos locataires.

En outre, PAREF Gestion a renforcé sa politique de gestion des risques en créant une politique d'intégration des risques dits de « durabilité » dédiée afin de mieux anticiper et prendre en compte les impacts de la crise climatique tant sur les immeubles que sur leurs occupants ainsi que sur ses collaborateurs. Cette politique est au centre de la réflexion de l'entreprise sur l'investissement durable et reste un des sous-jacents de l'ensemble de ses actions en la matière.

Conformément aux réglementations européennes, dont le 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, tous les produits financiers, y compris les SCPI, sont désormais classés en trois grandes catégories en fonction de leurs préférences en matière de durabilité.

- Article 6 : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9 ;
- Article 8 : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance ;
- Article 9 : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable.

Au 31 décembre 2025, les fonds gérés par PAREF Gestion sont classés comme suit :

	Article 6*	Article 8	
Novapierre 1	**x**		
Novapierre Résidentiel	**x**		
PAREF Hexa		x	Label ISR
PAREF Evo		x	Label ISR
PAREF Prima		x	

Pour appuyer notre démarche, nous avons formé également chacun de nos collaborateurs pour accroître leurs connaissances dans ce domaine et nous leur fixons des objectifs de performance en lien avec nos engagements ESG.

PAREF Gestion participe activement aux échanges avec ses parties prenantes pour promouvoir les bonnes pratiques en matière d'ISR. Enfin, nous sommes également signataires des Principes d'Investissement Responsable (PRI) et membre de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID).

**Hors mandats non classifiés SFDR.*

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE DU FONDS PAREF EVO

Après une analyse approfondie par l'équipe de gestion du portefeuille de la SCPI et la prise en compte des attentes des locataires et investisseurs, PAREF Gestion a mis en place une démarche ISR pour PAREF Evo. Elle a pour objectif de faire progresser la performance ESG (Environnemental, Social et de Gouvernance) des actifs du fonds en réduisant leur impact sur l'environnement, tout en améliorant le confort des occupants.

Cet engagement s'est concrétisé par l'obtention du label ISR par PAREF Evo le 24 janvier 2023, puis par son renouvellement en janvier 2026 pour une nouvelle période de trois ans, renouvelable sous conditions.

À ce titre, le fonds PAREF Evo est classé comme un des fonds Article 8 de PAREF Gestion depuis le 31 décembre 2022 .

APPROCHE

La mise en œuvre d'une stratégie ISR au sein de PAREF Evo vise à améliorer la performance extra-financière de la SCPI à travers la prise en compte de critères spécifiques dans l'analyse des opportunités d'investissements et dans les choix de gestion.

Dans ce cadre, la SCPI déploie une approche « best in progress » (c'est-à-dire en amélioration de la note ISR de chaque actif) et suit l'évolution de la performance ESG de la SCPI à travers la notation de chacun des actifs et de suivi de KPI développés.

Cette démarche d'analyse des actifs immobiliers repose sur 49 critères, dont l'évaluation permet d'attribuer une note ESG sur 100. Ces critères sont regroupés en 18 catégories, parmi lesquelles les plus pertinentes ont été sélectionnées en cohérence avec les objectifs ESG du fonds : l'énergie, le carbone, la mobilité ou encore la relation avec les parties prenantes.

MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

L'outil d'analyse construit spécifiquement pour PAREF Evo, la « grille d'analyse ESG », permet de donner à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100. Cette grille est un outil d'évaluation utilisé tout au long de la durée de détention de l'actif et sur l'ensemble du portefeuille. Elle pourra être revue périodiquement en fonction de l'évolution du portefeuille au travers des actions entreprises ainsi que pour refléter l'évolution des priorités ISR du fonds.

Des audits sont renouvelés annuellement pour mettre à jour la grille ESG des immeubles et faire progresser leur performance. Les équipes de gestion établissent des plans d'actions, afin de mieux connaitre le potentiel des bâtiments et de proposer soit des travaux d'amélioration, soit des actions en concertation avec les exploitants et les locataires des immeubles.

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- L'évaluation ESG doit être à minima égale à la note ESG minimale de 50/100 à horizon fin 2028 ou augmentée de 20 points si la note de 50 n'est pas atteignable de façon raisonnable.
- Un plan d'amélioration et une note ESG cible pour faire progresser significativement la note ESG initiale, le cas échéant.

SÉLECTION ET GESTION DES ACTIFS

Au cours du processus d'acquisition d'un nouvel actif et plus particulièrement au moment des Due Diligences, la grille de notation ESG est alimentée par diverses sources d'information liées à la documentation fournie sur chaque actif ainsi que divers audits (techniques, environnementaux...). Les résultats de ces recherches et analyses aboutissent à une note ESG initiale et un plan d'actions visant à atteindre ou maintenir une note seuil, accompagné de projets de travaux éventuels qui sont ensuite inclus dans l'analyse financière de l'actif et dans les résultats de la due diligence permettant de valider définitivement ou non l'acquisition de l'actif.

La note ESG initiale n'est donc pas un critère d'exclusion en tant que tel mais implique que les coûts associés à la mise à niveau ou l'entretien de l'actif soient inclus dans l'analyse et que le gérant ait ainsi une conviction sur l'adéquation d'un nouvel actif au reste du portefeuille et aux objectifs de gestion.

À la gestion et à l'arbitrage, l'équipe de BNP Paribas Real Estate Poland, qui intervient localement pour la gestion du patrimoine de la SCPI, déploiera le plan d'actions et le suivi ESG de chaque actif dans une démarche de progression de leur note ESG sur trois ans avec le reporting régulier adapté. Cette mission sera bien sûr effectuée sous le contrôle de l'équipe de gestion de PAREF Gestion pour un contrôle de premier niveau.

La Responsable Conformité et Contrôle Interne de PAREF Gestion veille à la bonne application des procédures applicables à travers des contrôles de second niveau.

PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 31 décembre 2024 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions ont été menées jusqu'au 31 décembre 2025. Les actifs concernés sont donc au nombre de 5. La note de fin de cycle 1 du portefeuille est de 54/100 au 31 décembre 2025, au-delà de la note cible de 35. Les notes s'étalent de 45,2 sur 100 pour l'immeuble le moins performant à 67,2 sur 100 pour l'immeuble le plus performant. Par rapport à la période de référence (2022) la progression moyenne de l'évaluation ESG des actifs sur le cycle de labélisation ISR de 3 ans est de 52%.

SYNTHÈSE DU PORTEFEUILLE

Score ESG initial moyen 2022	**26 /100**	Progression moyenne du score ESG du portefeuille (sur 3 ans) **+28 pts, soit un taux de progression de plus de 52%**
Score ESG moyen au 31/10/2023	**40/100**	
Score ESG moyen au 31/10/2024	**47/100**	
Score ESG moyen au 31/10/2025	**54 /100**	

ÉVALUATION ESG DU FONDS

Outre la grille décrite ci-dessus, PAREF Gestion appuie sa politique ISR sur huit indicateurs de performance qui permettent de résumer la performance du portefeuille et qui ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence :

	Indicateurs de performances clés (KPIs)	Unité	31/10/2022	31/10/2023	31/10/2024	31/10/2025
	Nombre d'actifs		**4 actifs**	**4 actifs**	**5 actifs**	**5 actifs**
Environnement	**KPI Energie**					
	Consommation énergétique moyenne du fonds	kWhEF/m².an	207,4	168	194	184
	Couverture surfacique des consommations énergétiques	% de couverture surfacique	53% (RAC, MAN et Makingwaves)	100 %	100 %	100 %
	Couverture en valeur des consommations énergétiques	% de couverture en valeur	41 %	100 %	100 %	100 %
	Année de la majorité des consommations énergétiques remontées	Année	2022	2023	2024	2025
	KPI Carbone					
	Emissions de GES moyennes induites par les consommations énergétiques se produisant sur les sites du PTF	émissions scopes 1&2 kg/m².an	82,57	93,3	128	120
	Couverture surfacique des émissions de GES	% de couverture surfacique	53% (RAC, MAN et Making waves)	100 %	100 %	100 %
	Couverture en valeur des émissions de GES	% de couverture en valeur	41 %	100 %	100 %	100 %
	Année de la majorité des émissions de GES remontées	Année	2022	2023	2024	2025
	Evaluation carbone du PTF	% de sites pour lesquels une évaluation CRREM a été réalisée	0 %	0 %	80 %	80 %
	Alignement du PTF aux objectifs des Accords de Paris	% de sites alignés aux objectifs de 1,5°C sur la base de l'évaluation CRREM	N/A	NA	NA	NA
	KPI Eau					
	Consommation moyenne d'eau de ville du PTF	m3/m².an	0,38	0,37	0,34	0,36
	Couverture surfacique des consommations en eau	% de couverture surfacique	5% (Making Waves only)	100 %	100 %	100 %
	Couverture en valeur des consommations en eau	% de couverture en valeur	7 %	100 %	100 %	100 %
	Année de la majorité des émissions de GES remontées	Année	2022	2023	2024	2025
	KPI Qualité de l'air					
	Part des actifs couverts par un dispositif de mesures et d'amélioration de la QAI	% de sites sur lesquels des campagnes de QAI ont été réalisées	0 %	75 %	60 %	100 %
Social	**KPI Mobilité**					
	Part des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun	% des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun	75 %	75 %	80 %	80 %
	Bonne accessibilité	% de sites bénéficiant d'une facilité d'accès aux transports en commun de niveau 1	50 %	50 %	60 %	60 %
	Très bonne accessibilité	% de sites bénéficiant d'une facilité d'accès aux transports en commun de niveau 2	25 %	25 %	20 %	20 %

	Indicateurs de performances clés (KPIs)	Unité	31/10/2022	31/10/2023	31/10/2024	31/10/2025
Gouvernance	**KPI Clause Fournisseur**					
	Part des actifs pour lesquels des clauses environnementales ont été intégrées dans les contrats des principaux prestataires de l'exploitation	% de sites sur lesquels les contrats des prestataires principaux intègrent une clause environnementale	0 %	0 %	100 %	100 %
	Part des actifs pour lesquels la charte ESG est déployée auprès de l'ensemble des principaux prestataires	% de sites sur lesquels la charte ESG a été déployée auprès des prestataires principaux	0 %	0 %	0 %	100 %
	Nombre moyen de prestataires d'exploitation avec qui PAREF Gestion contractualise sur chaque site	Nb moyen de prestataires principaux d'exploitation par site				
	KPI Résilience					
	Part des actifs exposés à des risques naturels actuels moyens ou forts	% de sites exposés à des risques naturels actuels moyens ou forts	0 %	0 %	0 %	0 %
	Part des actifs pour lesquels une étude de vulnérabilité au changement climatique a été réalisée	% de sites pour lesquels une étude de vulnérabilité liée au changement climatique a été réalisée	0 %	80 %	80 %	62 %
	Part des actifs exposés à des risques significatifs en lien avec le changement climatique	% de sites exposés à des risques liés au changement climatique et avec une moyenne et forte vulnérabilité	100 %	100 %	100 %	100 %
	Nombre d'actifs exposés à des risques significatifs en lien avec le changement climatique	Nb de sites exposés à des risques liés au changement climatique et avec une forte	4	4	5	5
	Part des actifs non exposés à des risques significatifs liés au changement climatique ou faiblement vulnérables	% de sites non exposés à des risques liés au changement climatique ou présentant une faible vulnérabilité	0 %	0 %	0 %	0 %
	KPI Baux verts		**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
	Part des actifs pour lesquels les annexes environnementales sont effectivement disponibles	% de sites où l'annexe a bien été mise en œuvre	25 %	25 %	20 %	60 %
	Part de sites soumis à l'annexe environnementale où l'annexe a été mise en œuvre	% de sites soumis à l'annexe environnementale où l'annexe a bien été mise en œuvre				
	Part de sites non soumis à l'annexe environnementale où l'annexe a été mise en œuvre	% de sites non soumis à l'annexe environnementale où l'annexe a été mise en œuvre				

SCORES ESG DE CHAQUE ACTIF DANS LA GRILLE DE NOTATION ISR :

Cycle 1 :

Ville/Pays	Actif	Adresse	Typologie	Note ESG au 31/12/2022 sur 100	Note ESG au 31/12/2023 sur 100	Note ESG au 31/12/2024 sur 100	Note ESG au 31/12/2025 sur 100
Cracovie/Pologne	Browar Lubicz	17 Lubicz	Bureau	37,5	46,7	61	67,2
Varsovie/Pologne	Making Waves	Adama Asnyka 9, 31-144	Bureau	25,2	41,7	46,35	54
Varsovie/ Pologne	Raclawicka Point	93 Raclawicka St.	Bureau	22,5	37,8	42,52	45,2
Varsovie / Pologne	Man- Malapole	Graniczna 3, 05-252 Małopole	Logistique	17,3	34,7	40,42	48,3
Varsovie / Pologne	Bolero	Równoległa 4, 02-232 Varsovie	Bureau	NA*	30,4	43,38	55,8

*Les actifs sont classés par date d'acquisition, de la plus ancienne à la plus récente.

Cycle 2 :

Ville/Pays	Actif	Adresse	Typologie	Note ESG au 31/12/2025 sur 100	Note ESG Cible au 31/12/2026 sur 100
Cracovie/Pologne	Browar Lubicz	17 Lubicz	Bureau	45,35	50,4
Varsovie/Pologne	Making Waves	Adama Asnyka 9, 31-144	Bureau	38,8	43,05
Varsovie/ Pologne	Raclawicka Point	93 Raclawicka St.	Bureau	36,1	40,35
Varsovie / Pologne	Man- Malapole	Graniczna 3, 05-252 Małopole	Logistique	34,85	39,1
Varsovie / Pologne	Bolero	Równoległa 4, 02-232 Varsovie	Bureau	36,9	44,45

*Les actifs sont classés par date d'acquisition, de la plus ancienne à la plus récente.

ENGAGEMENTS AVEC LES PARTIES PRENANTES

L'implication des parties prenantes se trouve au cœur la politique d'engagement de PAREF Gestion.

Consciente de son rôle économique et des impacts environnementaux et sociétaux de son activité, PAREF Gestion a mis en place différentes actions afin de sensibiliser et mobiliser les acteurs de l'écosystème qui interviennent à différents niveaux dans les fonds labellisés ISR. Ces parties prenantes, clés dans la gestion de ces fonds, sont nos propres collaborateurs, nos locataires, les prestataires intervenant notamment sur les travaux et la gestion technique des immeubles, ainsi que les investisseurs.

Fidèle à l'esprit du Label ISR, PAREF Gestion sait qu'une approche durable de la gestion immobilière pour compte de tiers ne peut être accomplie qu'avec le concours et l'engagement résolu des parties prenantes de son activité professionnelle. Chacune d'entre elles, quel que soit son lien de rattachement avec les immeubles, doit relayer et même approfondir les efforts auxquels PAREF Gestion consent pour détenir, mettre en location et améliorer les immeubles suivant une démarche ISR. Le tableau repris à la page 9 de la politique ISR du fonds expose les différentes voies utilisées par PAREF Gestion pour engager les quatre parties prenantes qu'elle a identifiées dans une démarche durable.

PAREF Gestion a une cartographie détaillée de ses 4 principales parties prenantes : Prestataires (property managers, asset managers immobiliers, prestataires de travaux, fournisseurs), Collaborateurs, Locataires et Investisseurs.

Prestataires

PAREF Gestion s'appuie sur les asset managers et property managers de BNP Paribas Real Estate Poland, une clause ESG ayant été intégrée au sein du mandat de gestion conclu entre les parties. Ces derniers ont été sensibilisés aux enjeux liés à la stratégie et au Label ISR, notamment en ce qui concerne l'obtention et le traitement des données. Cette équipe immobilière a déployé les plans d'actions ISR et planifié la mise en œuvre de celle-ci durant les 3 années du premier cycle du label. L'ensemble des plans d'actions ISR ont été transmis aux deux mandataires externes en charge de la gestion technique du patrimoine. Ils ont pour objectif de superviser la bonne réalisation des actions ISR.

Collaborateurs

Pour appuyer notre démarche RSE, nous formons nos collaborateurs pour accroître leurs connaissances dans ce domaine. Nous disposons également d'une offre de formation continue disponible en ligne et accessible à tous. Le cahier des charges ESG a été inclus dans les objectifs individuels des collaborateurs.

Au-delà des formations, les collaborateurs sont engagés dans des campagnes de mailings et des actions solidaires. Grâce à ces engagements, les collaborateurs, par leurs actions, aident les associations et les ONG sur différents sujets (notamment dans la protection de l'environnement, le ramassage des déchets, la diversité…) et contribuent également à certains objectifs de développement durable (ODD) tels que la lutte contre le changement climatique, l'accès à une éducation de qualité, l'accès à l'eau propre et à l'assainissement.

Locataires

Durant cet exercice, l'équipe immobilière a poursuivi le déploiement de campagnes de communication auprès de nos locataires. Cette campagne permet de collecter les données énergétiques réelles des locataires, de présenter les différentes actions de réduction des consommations du bâtiment notamment l'électricité, l'eau et les déchets. Des actions pour réduire l'impact environnemental des actifs sont présentées aux locataires.

Conformément aux dispositions du label ISR, chaque nouveau bail ou renouvellement de bail fait l'objet d'un bail vert. L'objectif de ce bail est de permettre une meilleure performance énergétique du bâtiment.

Investisseurs

Nous communiquons régulièrement avec nos associés sur notre activité ISR, l'évolution du patrimoine et des nouvelles initiatives dans le bulletin d'information trimestriel et le rapport annuel.

Nous intégrons le volet ESG dans la communication externe du fonds, dans les documents commerciaux ou des présentations.

Le code de transparence est accessible sur notre site internet, et revu chaque année. En parallèle, les reporting SFDR et Taxonomie Européenne (les normes techniques de réglementation – RTS et Européen ESG Template – EET) sont mis à disposition pour suivre la performance ESG du fonds.

Le code de transparence, le rapport annuel, le bulletin d'information trimestriel ainsi que l'annexe RTS SFDR de la SCPI Evo sont disponibles sur notre site internet.

RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

La SCPI à capital variable émet et rachète des parts à tout moment (art. L. 231-1 du Code de commerce). Les parts sont inscrites dès réception sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription / (article 422-218 du règlement général de l'AMF). Cette variation est, toutefois, encadrée par un capital plafond et un capital plancher. Si un associé se retire, la SCPI rachète ses parts et en émet de nouvelles à l'attention des nouveaux souscripteurs. Il ne peut être cependant procédé à l'émission de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 des demandes de retrait à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Au cours de l'exercice, le capital effectif est passé de 188 925 parts à 200 182 parts. Depuis le 03/09/2020, le prix de souscription est fixé à 250 €.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Au cours de l'année 2025, 14 347 parts ont été souscrites, dont 3 090 ont été compensées par des retraits. Au 31 décembre 2025, aucune part n'est en attente de retrait.

ÉVOLUTION DU CAPITAL (EN NOMBRE DE PARTS)

Trimestre	Capital inital	Souscriptions	Retraits compensés	Annulations	Capital final	Nombre d'associés
I	188 925	5 744	114	0	194 555	1 047
II	194 555	5 014	762	0	198 807	1 068
III	198 807	1 585	400	0	199 992	1 072
IV	199 992	2 004	1 814	0	200 182	1 077

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré a gré au cours de l'année 2025.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

En €	31/12/2025		31/12/2024	
	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)
Valeur comptable (1)	44 699 091	223,29	42 242 714	223,60
Valeur de réalisation (2)	42 723 761	213,42	40 458 094	214,15
Valeur de reconstitution (3)	49 053 235	245,04	46 542 438	246,35

(1) Valeur basée sur les données comptables en valeur historique

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

(3) Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix de souscription.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la valeur comptable fait l'objet d'une résolution soumise à votre approbation.

	Montant (€)	Montant par part (€)	% de la valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	**42 723 761**	**213,42**	**87,1 %**
Frais d'acquisition	1 424 150	7,11	2,9 %
Commissions de souscription	4 905 323	24,50	10,0 %
Valeur de reconstitution	**49 053 235**	**245,04**	**100,0 %**

Les frais d'acquisition sont composés des droits d'enregistrements actuellement en vigueur et des autres frais (Due Diligences, brokers, avocats le cas échéant) payés historiquement à l'acquisition.

Ces frais représentent respectivement 2 % et 1,5% de la valeur vénale des actifs immobiliers.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution conformément aux articles L. 214-94 et L. 214-109 du Code monétaire et financier. Il est fixé dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 220,54 € et 269,55 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 1 737 011 €.

Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat ci-contre :

RÉSULTAT AU 31/12/2025	**1 737 011**
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	6 713 €
Résultat distribuable au 31/12/2025	**1 743 724 €**
Distribution 2025	-1 738 557 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**5 168 €**

DIVIDENDE ANNUEL

Évolution sur les 5 derniers exercices du dividende net versé :



Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2025, le dividende net versé est de 9,09 € contre 12,48 € en 2024.

Composition du dividende brut 2025 :



9,07 € - Dividende annuel net versé par personne physique

2,71 € - Impôt déjà supporté par la SCPI

0,02 € - Prélèvement forfaitaire unique sur revenus financiers de la SCPI

Pour les personnes physiques ayant leur résidence fiscale en France, le dividende net versé s'établit à 9,07 €. En effet, conformément à ses obligations, la SCPI :

- s'est acquittée de l'impôt sur les plus-values ;
- a prélevé à la source le prélèvement forfaitaire unique et les prélèvements sociaux sur les revenus issus de la rémunération de la trésorerie.

Les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés s'acquitteront elles-mêmes de cet impôt.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2025 sont de 13,14 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus des personnes physiques, les montants à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine sont de 11,93 € au titre des résultats imposés en Pologne pour l'année 2025.

Sur l'exercice 2025, aucun abandon de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt n'a été concédé par PAREF Evo.

La Société de Gestion est tenue de vous communiquer la valeur immobilière d'une part de votre SCPI, notamment pour vous aider à déterminer si vous êtes redevable de l'IFI. Cette valeur est arrêtée au niveau de la SCPI et correspond à la valeur des actifs immobiliers sous-jacents, rapportés à une part. Elle s'élève à 202,71 € pour un associé Résident Fiscal Français. Cela représente un taux immobilier de 90,09 %. Elle est nulle pour un associé Non-Résident Fiscal Français, en l'absence de patrimoine immobilier situé en France au 31 décembre 2025.

Rappel

Votre SCPI est régie fiscalement par les dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts :

- elle n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ;
- chaque associé est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés.

Ainsi, la SCPI est dite « transparente » fiscalement (ou translucide). La notion de « transparence » fiscale attribuée communément aux SCPI, signifie que les revenus ou plus-values réalisés par la SCPI sont directement imposables entre les mains des associés.

Il convient de préciser qu'une SCPI qui ne respecterait pas strictement son objet social perdrait le bénéfice de son statut fiscal particulier (exonération d'impôt sur les sociétés et imposition des associés par « transparence »). Elle serait alors assujettie à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, ce qui entraînerait pour les associés des conséquences pénalisantes.

La transparence fiscale oblige les SCPI à effectuer différentes formalités, destinées à permettre aux porteurs de parts de remplir leurs obligations fiscales, notamment l'envoi d'un imprimé fiscal unique annuel. Pour toute précision concernant les conditions de votre imposition, nous vous invitons à contacter votre conseiller fiscal habituel.

PERFORMANCES

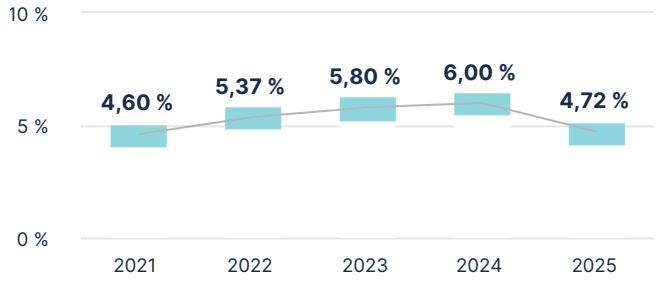
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Performance globale annuelle*

PAREF Evo a enregistré une performance globale annuelle (PGA) de 4,72 % au titre de l'année 2025.

Taux de distribution**

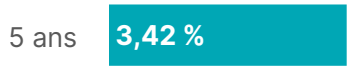
Le dividende brut de 11,80 € par part représente un Taux de Distribution de 4,72 % l'an par rapport au prix de souscription au 1er janvier 2025, soit 250 €. Pour mémoire, le prix de souscription a été élevé à 250 € au 03/09/2020.



TAUX DE DISTRIBUTION 2025	4,72 %
dont distribution sur résultat courant	3,64 %
dont impôts prélevés à la source	1,08 %
dont distribution exceptionnelle	0,00 %

Taux de rentabilité interne***

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans de votre SCPI s'élève à 3,42 %.



* Définition de la 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.
** Définition du Taux de Distribution : 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 (i) le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.
*** Définition du Taux de Rentabilité Interne : 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.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération de PAREF Gestion s'inscrit dans le cadre des exigences applicables aux sociétés de gestion de portefeuille, notamment celles issues de la directive AIFM et du Règlement général de l'AMF. Elle vise à promouvoir une gestion saine et efficace des risques, alignée avec la stratégie d'investissement et les intérêts à long terme des fonds gérés et de leurs investisseurs.

Elle repose sur un équilibre entre une composante fixe et une composante variable. La part fixe est prépondérante. La part variable, lorsqu'elle existe, est strictement encadrée. Son attribution repose sur une appréciation de la performance individuelle et collective au regard de critères quantitatifs et qualitatifs, incluant notamment l'atteinte des objectifs opérationnels, le respect des obligations réglementaires, des procédures internes ainsi que des exigences en matière de conformité et de contrôle interne. Elle ne repose pas exclusivement sur des critères financiers ou commerciaux.

Conformément au principe de proportionnalité, la politique de rémunération de PAREF Gestion prévoit un mécanisme de différé de la rémunération variable au-delà d'un seuil de 300.000 € de rémunération variable annuelle. À ce jour, aucun collaborateur, y compris les dirigeants, n'atteint ce seuil, de sorte que ce dispositif n'est pas appliqué en pratique.

Des dispositions spécifiques garantissent l'indépendance des fonctions de contrôle, dont la rémunération est déterminée sur la base d'objectifs propres et indépendants des performances des activités contrôlées.

À ce jour, la politique de rémunération n'intègre pas explicitement les risques en matière de durabilité. Des réflexions sont en cours afin d'en organiser l'intégration progressive.

La politique est mise en œuvre sous la responsabilité de la Direction Générale et fait l'objet d'un contrôle annuel par la Directrice de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), portant sur sa conformité réglementaire et sa correcte application. Elle est revue périodiquement afin de tenir compte des évolutions réglementaires et des pratiques de marché.

Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

Sur l'exercice 2025, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales, incluant les rémunérations fixes et variables, versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 20 personnes bénéficiaires (effectif moyen) sur l'exercice 2025 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 1.908.503 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1.651.256 euros.
- Montant total des rémunérations variables versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 257.247 euros. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable. Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé sur l'exercice.

Sont identifiés comme étant des Personnels Concernés : la Directrice Générale, le Directeur Général Délégué, le Directeur des Fonds & Investissements, les Gérants financiers des Fonds, le Directeur Commercial, le Directeur du Fund Finance et la Directrice de la Conformité et du Contrôle interne (RCCI).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables) en 2025, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit un effectif moyen de 6 personnes) s'élève à 867.503 euros.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE PAREF GESTION

La gestion de votre SCPI est assurée par PAREF Gestion, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) sous le n° GP-08000011.

Conformément aux dispositions réglementaires applicables, PAREF Gestion est dotée d'un dispositif de conformité, de contrôle interne et de gestion des risques structuré, reposant sur un ensemble de cartographies des risques, de politiques et de procédures internes formalisées, régulièrement mises à jour afin de tenir compte de l'évolution des activités et du cadre réglementaire.

Ce dispositif est piloté par la Directrice de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), rattachée hiérarchiquement à la Directrice Générale et exerçant ses missions en toute indépendance fonctionnelle. La RCCI couvre notamment les domaines de la conformité, du contrôle interne, des risques, et notamment de la déontologie, de la prévention des conflits d'intérêts ainsi que de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Elle rend compte régulièrement de ses travaux, constats et recommandations à la Direction Générale et aux membres du Conseil d'administration lors du Comité Conformité, Contrôle Interne et Risques.

Missions de la Directrice de la Conformité, du Contrôle interne et des Risques :

Dans le cadre de ses missions, la RCCI est notamment en charge de :

- l'identification et la cartographie des risques, ainsi que la définition et la mise en place des procédures visant à assurer le respect des obligations professionnelles applicables ;
- la mise en œuvre de dispositifs garantissant la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des informations ;
- l'élaboration et le suivi d'un plan de contrôle permanent;
- l'analyse préalable des risques de non-conformité liés aux nouveaux produits, services ou évolutions significatives, en étant associé en amont aux projets ;
- une mission de conseil, de formation, de veille réglementaire et d'information auprès de la Direction Générale et des équipes opérationnelles ;
- la formulation de recommandations et le suivi des plans de remédiation en cas de dysfonctionnements identifiés.

Organisation du dispositif de contrôle interne :

Le dispositif de contrôle interne s'organise selon trois niveaux :

- Le contrôle de premier niveau, assuré par les équipes opérationnelles, intégré aux processus métiers et réalisé préalablement ou concomitamment aux opérations ;
- Le contrôle permanent de deuxième niveau, assuré par la RCCI et son équipe, qui vérifient notamment le respect des exigences réglementaires, la correcte application des procédures internes ainsi que l'efficacité des contrôles de premier niveau ;
- L'audit périodique de troisième niveau, confié à un prestataire externe indépendant, visant à évaluer l'efficacité globale du dispositif.

Enfin, le dispositif de conformité et de contrôle interne fait l'objet d'un suivi continu et d'améliorations régulières, afin de garantir son adéquation avec le profil de risques de la société et les exigences réglementaires applicables.

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

PAREF Gestion a mis en place une politique de gestion des conflits d'intérêts visant à identifier, prévenir et, le cas échéant, gérer les situations susceptibles de porter atteinte aux intérêts des fonds gérés et de leurs investisseurs. Cette politique repose notamment sur une cartographie des situations à risque, des procédures encadrant les relations intra-groupe et avec les prestataires, ainsi que sur des règles de déontologie applicables à l'ensemble des collaborateurs.

Des dispositifs organisationnels et opérationnels sont déployés afin de prévenir les conflits d'intérêts, incluant notamment la séparation des fonctions, des processus de validation encadrés et la traçabilité des décisions. Lorsqu'un conflit d'intérêts ne peut être évité, des mesures appropriées sont mises en œuvre afin de garantir un traitement équitable des porteurs et la primauté de leurs intérêts. Le cas échéant, les situations identifiées font l'objet d'une information appropriée lors des réunions du Conseil de Surveillance de votre SCPI.

La RCCI assure le suivi du dispositif, veille à son efficacité et procède à des contrôles réguliers. La politique de gestion des conflits d'intérêts est revue périodiquement afin de tenir compte des évolutions des activités et du cadre réglementaire.

PROFIL DE RISQUES

L'investissement en parts de la SCPI PAREF Evo constitue un placement immobilier de long terme dont la performance dépend à la fois des revenus distribués et de l'évolution de la valeur du patrimoine détenu. La SCPI a vocation à constituer un portefeuille immobilier diversifié, composé notamment d'actifs de bureaux, d'activité et de logistique, situés principalement au sein de l'Espace économique européen (hors France), ainsi qu'en Suisse et au Royaume-Uni.

Les revenus potentiellement versés ne sont pas garantis et dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, niveau des loyers, qualité des locataires), susceptibles d'évoluer en fonction de la conjoncture économique et immobilière. Par ailleurs, compte tenu de la phase de constitution du patrimoine, les distributions peuvent évoluer en fonction du rythme d'investissement de la SCPI. Le capital investi n'est pas garanti et la valeur des parts peut fluctuer à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution du marché immobilier.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs sont notamment un risque de perte en capital, un risque immobilier et de marché lié à l'exposition à des actifs situés dans plusieurs juridictions, un risque de liquidité lié au caractère non coté de la SCPI, un risque de gestion discrétionnaire, ainsi qu'un risque de contrepartie en cas de défaillance des locataires. La SCPI est également exposée à un risque de change en raison d'investissements réalisés hors zone euro, susceptible d'affecter les revenus et la valorisation des actifs.

La SCPI peut recourir à l'endettement et à des acquisitions payables à terme dans les conditions prévues par sa documentation réglementaire, dans la limite de quarante pour cent (40 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers. Le recours à l'effet de levier est susceptible d'amplifier les variations, à la hausse comme à la baisse, de la valeur du patrimoine et des revenus distribués, et peut affecter la capacité de la SCPI à faire face à ses engagements en cas de dégradation des conditions de marché.

En tant que SCPI à capital variable, la liquidité des parts dépend de l'existence de souscriptions permettant de compenser les demandes de retrait. En l'absence de contrepartie, la revente des parts n'est pas garantie et peut nécessiter un délai ou s'effectuer à des conditions moins favorables. Des mécanismes spécifiques de gestion de la liquidité peuvent être mis en œuvre par PAREF Gestion, notamment en cas de déséquilibre entre souscriptions et retraits.

La SCPI est exposée à un risque fiscal en raison de la localisation internationale de ses investissements, impliquant l'application de régimes fiscaux étrangers susceptibles d'évoluer. Elle est également exposée à un risque de durabilité au sens du règlement SFDR, incluant notamment les risques liés aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance pouvant affecter la valeur des actifs et leur performance à long terme.

Dans un contexte géopolitique et macroéconomique incertain, la SCPI n'est pas exposée directement à des actifs situés dans des zones de conflit. Toutefois, les tensions internationales sont susceptibles d'avoir des impacts indirects sur les marchés immobiliers dans lesquels la SCPI est investie, notamment à travers l'évolution des taux d'intérêt, des conditions de financement, de l'inflation, des coûts d'exploitation, des chaînes d'approvisionnement ou encore de la situation économique des locataires, pouvant affecter la valorisation des actifs et les revenus locatifs.

Compte tenu de la nature de l'investissement et des risques associés, la société de gestion recommande aux associés de conserver leurs parts pendant une durée minimale de dix (10) ans.

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit le jour de la réunion,

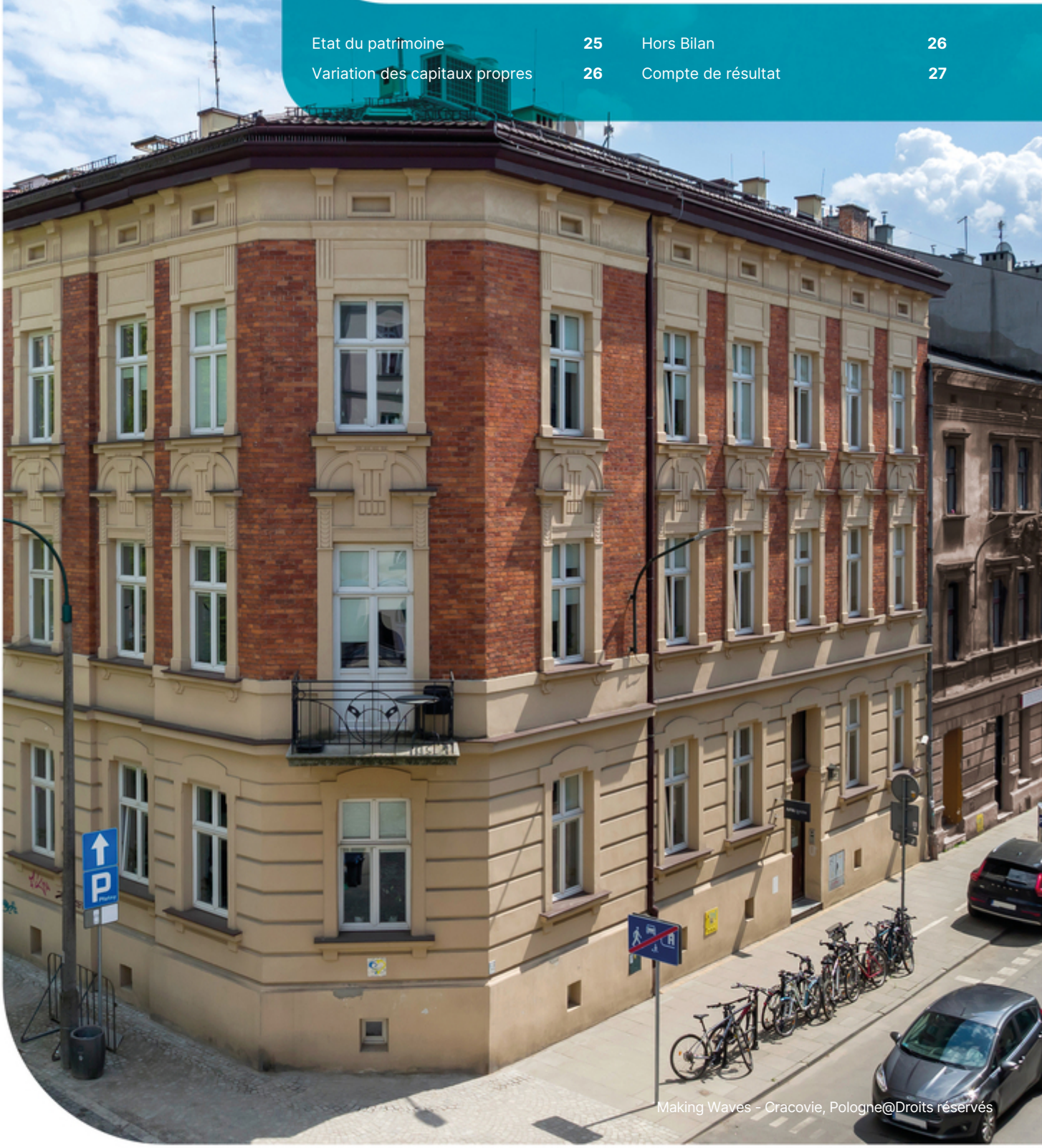
soit par correspondance ou encore par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Par ailleurs, le vote électronique étant prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par ce biais si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de votre SCPI s'est réuni quatre fois durant l'exercice, puis le 24 mars 2026 aux fins d'une part d'arrêter les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2025 tels qu'ils seront soumis à la présente assemblée générale ordinaire ; d'autre part pour se prononcer en faveur des évolutions statutaires proposées par la Société de Gestion (cf. Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire, en page 41).

2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Etat du patrimoine	25	Hors Bilan	26
Variation des capitaux propres	26	Compte de résultat	27



Making Waves - Cracovie, Pologne@Droits réservés

ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	Note	31/12/2025		31/12/2024	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	42 628 049	40 690 000	42 539 955	40 860 000
Immobilisations en cours					
PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	-90 810		-65 950	
Provisions pour risques et charges					
Immobilisations financières contrôlées	3				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
TOTAL placements immobiliers - I		**42 537 239**	**40 690 000**	**42 474 005**	**40 860 000**
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Immobilisations financières non contrôlées	4				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
TOTAL immobilisations financières - II		**0**	**0**	**0**	**0**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
CREANCES					
Locataires et comptes rattachés	5	301 895	301 895	162 443	162 443
Autres créances	6	257 571	257 571	1 015 296	1 015 296
Provision pour dépréciation des créances					
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement					
Autres disponibilités	7	3 915 128	3 915 128	1 961 437	1 961 437
TOTAL actifs d'exploitation - III		**4 474 593**	**4 474 593**	**3 139 176**	**3 139 176**
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
DETTES					
Dettes financières	8	-1 219 143	-1 219 143	-2 127 016	-2 127 016
Dettes d'exploitation	9	-248 225	-248 225	-375 328	-375 328
Dettes diverses	9	-675 157	-675 157	-768 068	-768 068
TOTAL passifs d'exploitation - IV		**-2 142 525**	**-2 142 525**	**-3 270 412**	**-3 270 412**
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances				-1 088	-1 088
Produits constatés d'avance	10	-298 307	-298 307	-269 583	-269 583
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		128 091		170 615	
TOTAL comptes de régularisation - V		**-170 217**	**-298 307**	**-100 056**	**-270 670**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		**44 699 091**		**42 242 714**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE			**42 723 761**		**40 458 094**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	31/12/2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2025
CAPITAL				
Capital souscrit	37 785 000 €		2 251 400 €	40 036 400 €
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'EMISSION ET DE FUSION				
Primes d'émission ou de fusion	9 360 600 €		640 100 €	10 000 700 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-4 909 600 €		-433 577 €	-5 343 176 €
ECARTS DE REEVALUATION				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVE SUR LE RESULTAT				
PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSION				
RESERVES				
REPORT A NOUVEAU	**6 127**	**587**		**6 713**
RESULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR	**2 136 856**	**-2 136 856**		
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTERIEUR	**-2 136 269**	**2 136 269**		
RESULTAT DE L'EXERCICE			**1 737 011**	**1 737 011**
DISTRIBUTION SUR L'EXERCICE			**-1 738 557**	**-1 738 557**
TOTAL GENERAL	**42 242 714**	**-**	**2 456 378**	**44 699 091**

HORS BILAN

En €	31/12/2025	31/12/2024
Dettes garanties		
Engagements donnés*		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

* promesses de vente à la clôture

COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE			
Loyers	1	3 001 520	3 316 442
Charges facturées	2	1 491 509	1 581 320
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes		23 700	12 014
Reprises de provisions gros entretien	3		51 674
Reprise de provisions douteux			
Reprise de provisions risques et charges immobiliers			
Produits financiers rattachés à des immeubles			
Transfert de charges immobilières			
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		**4 516 729**	**4 961 450**
CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERES			
Charges ayant leur contrepartie en produits	4	1 491 509	1 581 320
Travaux de gros entretiens			
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4	765 097	547 573
Dotations aux provisions pour gros entretiens	3	24 860	12 800
Dotations aux provisions douteux			
Autres charges immobilières	5	132 323	117 081
Charges d'intérêts des emprunts	6	16 302	181 412
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II		**2 430 091**	**2 440 186**
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A = I-II)		**2 086 638**	**2 521 263**
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation			482 725
Reprises de provisions pour créances douteuses			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		**0**	**482 725**
CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	7	211 546	697 090
Charges d'exploitation de la société	8	105 087	136 064
Divers charges d'exploitation	9	61 282	60 663
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances douteuses			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		**377 914**	**893 817**
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (B = I-II)		**-377 914**	**-411 092**
PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		109 961	92 268
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		**109 961**	**92 268**
CHARGES FINANCIERES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants		12	
Autres charges financières		81 661	102 583
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIERES - II		**81 673**	**102 583**
RESULTAT FINANCIER (C = I-II)		**28 288**	**-10 315**
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels			37 000
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I			**37 000**
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles			
Dotations aux amortissements et aux provisions			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II			
RESULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)			**37 000**
RESULTAT NET (A+B+C+D)		**1 737 011**	**2 136 856**

3 ANNEXES AUX COMPTES

Règles et méthodes comptables	29	Etat du patrimoine	29
Évènements majeurs de l'exercice	29	Variation des capitaux propres	33
Évènements post clôture	29	Compte de résultat	34



Browar Lubicz - Cracovie, Pologne@Droits réservés

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

- Impact de la suppression des comptes de transferts de charges

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 358 775 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 482 725 €.

Les états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variations des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan.

ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

Néant

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Fin février 2026 a débuté le conflit au Moyen-Orient, impliquant les États-Unis, Israël et l'Iran. Ce conflit a provoqué une fermeture du détroit d'Ormuz, perturbant les livraisons mondiales de pétrole et de gaz, et entraînant notamment une hausse des prix de l'énergie en Europe pouvant avoir des répercussions sur les prévisions économiques européennes. Ces évènements n'ont pas d'impact sur les états financiers du 31 décembre 2025.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Tous les actifs et passifs de la SCPI sont mentionnés en distinguant deux colonnes :

- la colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif ;
- la colonne « Valeurs estimées » reprenant la valeur estimée de chaque actif et passif définie à l'article 121-50 du règlement ANC n°2016-03.

Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du règlement ANC n°2016-03, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

À la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner.

Comme le prévoit le plan comptable des SCPI et conformément aux statuts de votre société, certains frais

d'acquisition d'immobilisations locatives sont imputés sur la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

La valeur actuelle des placements immobiliers correspond au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

En €	31/12/2024	Acquisitions	Cessions	Travaux immobilisés	Sortie composant	31/12/2025
Terrains nus						
Terrains et constructions	42 539 955	88 094				42 628 049
Construction sur sol d'autrui						
Immobilisations en cours de construction						
Autres						
TOTAL	**42 539 955**	**88 094**				**42 628 049**

2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretiens pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

La provision pour gros entretien du patrimoine au 31/12/2025 est de 91 K€.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	Montant provision 31/12/2024	Dotation Achat d'immeuble	Dotation Patrimoine existant au 01/01/2025	Reprise Vente d'immeuble	Reprise Patrimoine existant au 01/01/2025	Montant provision 31/12/2025
Dépenses prévisionnelles sur 2026	10 000		13 540		-23 780	47 320
Dépenses prévisionnelles sur 2027	16 000		4 860			20 860
Dépenses prévisionnelles sur 2028	10 800		6 460			17 260
Dépenses prévisionnelles sur 2029	23 780				18 410	5 370
Dépenses prévisionnelles sur 2030	5 370				5 370	
TOTAL	**65 950**		**24 860**			**90 810**

3. Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit des parts de sociétés de personne, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI.

Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

La SCPI ne détient pas de participation dans des entités dont elle détient le contrôle.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

Les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont soit des actions et parts de sociétés de personnes, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI.

Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.

La SCPI ne détient pas de participation dans des entités dont elle ne détient pas le contrôle.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

5. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires composés des appels de fonds envers les locataires au 31 décembre 2025 est de 302 K€ contre 162 K€ au 31 décembre 2024.

Aucune créance douteuse n'est constatée sur les soldes locataires au 31 décembre 2025.

CRÉANCES LOCATAIRES

En €	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	301 895	162 443
Créances douteuses		
Dépréciation des créances locataires		
TOTAL	**301 895**	**162 443**

En €	31/12/2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2025
Evolution des dépréciations				
TOTAL				

6. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 258 K€ est constitué principalement par :

- Un solde du compte notaire d'un montant de 1 K€ constitué à l'acquisition de l'actif de Boléro (Varsovie)
- Un crédit de TVA française à reporter pour 175 K€
- Un solde de TVA déductible polonaise de 52 K€
- Des souscriptions de décembre en attente d'encaissements pour 3 K€
- De la TVA sur factures non parvenues pour 22 K€
- Des prélèvements à la source sur revenus du capitaux mobiliers pour 4 K€

AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	253 259	418 822
Syndics		
Autres débiteurs	4 312	596 473
Charges constateés d'avance		-1 088
TOTAL	**257 571**	**1 014 208**

7. Autres disponibilités

Le solde correspond aux avoirs sur les comptes bancaires pour 3 915 K€.

8. Dettes financières

A la clôture de l'exercice 2025, le compte bancaire HSBC présente un solde de 1 962 € (dont 1 000 € d'intérêts de découvert) et des dépôts de garantie à hauteur de 1 217 K€.

DETTES FINANCIÈRES

En €	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts		
Concours bancaires courants	1 962	927 960
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	**1 962**	**927 960**
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	**1 217 181**	**1 199 056**
TOTAL	**1 219 143**	**2 127 016**

9. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés se composent principalement :

- Des dettes fournisseurs pour 118 K€.
- Des factures non parvenues pour 130 K€.
- Des dividendes du 4T 2025 pour 497 K€, versés en 2026.

- De la TVA polonaise à décaisser pour 46 K€.
- De l'impôt société polonais et diverses taxes pour 50 K€.
- Des jetons de présence pour 8 K€.
- Des rejets pour 11 K€.

AUTRES DETTES

En €	31/12/2025	31/12/2024
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	248 225	375 328
Etats et autres collectivités	177 722	127 718
Autres créditeurs		
Dividendes	497 434	640 350
Sous-total	**923 381**	**1 143 396**
Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes	**923 381**	**1 143 396**

COMPTES DE RÉGULARISATION

10. Produits constatés d'avance

Il s'agit principalement des loyers perçus fin 2025 au titre de 2026 pour 49 K€ et des appels de charges perçus fin 2025 au titre de 2026 pour 202 K€.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrit

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (200 €) et la prime d'émission (50 €), cette dernière est la différence entre le prix de souscription de 250 € et la valeur nominale de la part sociale.

Sur l'exercice 2025, 14 347 parts ont été souscrites et des retraits correspondants à 3 090 parts.

2. Prélèvement sur la prime d'émission

Prélèvement sur la prime d'émission : les statuts de la SCPI prévoient que les éléments suivants soient imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscriptions et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. Sur l'exercice 2025, 359 K€ ont été prélevés au titre des commissions de souscriptions.

3. Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeuble et de titres financiers contrôlés

Néant.

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève, après affectation du résultat de 2024, à 6 713 €.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à 1 737 011 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 1 738 557 €.

COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits et les charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de la SCPI : Résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière, résultat financier, résultat exceptionnel et résultat de l'exercice.

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 2 087 K€ au 31/12/2025 comparé à 2 521 K€ au 31/12/2024

1.Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2025 s'élèvent à 3 002 K€.

2. Charges facturées

Le montant de 1 492 K€ concerne les charges immobilières refacturées aux locataires.

3. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant net de la provision pour gros entretien impactant le résultat est de - 25 K€ (une dotation de 25 K€ et aucune reprise). La méthode de calcul est développée ci-avant dans l'état du patrimoine.

4. Charges immobilières

Le total s'élève à 2 257 K€ et se répartit principalement comme suit :

- Charges d'exploitation locatives refacturables pour 1 492 K€
- Impôts fonciers pour 62 K€
- Part non refacturée des honoraires du property management pour 61 K€
- Impôts sur les sociétés polonais pour 516 K€

5. Autres charges immobilières

Le montant s'élève à 132 K€ et sont constituées des :

- Honoraires d'asset management pour 69 K€, déduits des commissions de gestion de la société de gestion
- Honoraires divers pour 63 K€

6. Charges d'emprunt

Les charges d'intérêt de comptes bancaires s'élèvent à 16 K€.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève à -378 K€ au 31/12/2025 comparé à -411 K€ au 31/12/2024.

7. Commission de la société de gestion (Article 21 des statuts)

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2025 les commissions détaillées ci-après :

- Commission de gestion : 212 K€ (11 % des loyers encaissés et des produits financiers encaissés)
- Commission de souscription : 359 K€ (10 % des capitaux collectés), sans impact résultat
- Commission sur arbitrage : 0 € (0,5% du prix de vente ajouté de 3% de la différence entre le prix de vente et les valeurs comptables après impôt),
- Commission de pilotage des travaux : 0€ (1% des travaux supérieurs à 10 K€)
- Soit un total de 570 K€ au titre de l'exercice 2025 contre 697 K€ en 2024.

8. Charges d'exploitation de la société

Les charges d'exploitation comprennent principalement :

- Les honoraires de CAC pour 18 K€
- Les honoraires d'avocats pour 6 K€
- Les honoraires de comptabilité immobilière polonaise de 62 K€
- Les honoraires du dépositaire pour 7 K€
- Les honoraires de l'expert immobilier pour 12 K€

Soit un total de 105 K€ au titre de l'exercice 2025 contre 136 K€ en 2024.

9. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend principalement :

- Les frais de rapport annuel pour 20 K€
- Les frais d'assemblée pour 20 K€ (dont 7 K€ de jetons de présence)
- Les services bancaires, caution bancaire et commission d'arrangement pour 19 K€
- Les frais de publicités pour 3 K€

Soit un total de 62 K€ au titre de l'exercice 2025 contre 61 K€ en 2024.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier de 28 K€ concerne principalement les pertes et gains de change liés aux opérations de conversion entre l'euro et le zloty pour un solde net de +8 K€, la rémunération du placement de la trésorerie d'un montant de + 20 K€.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations réalisées avec les parties liées que celles faites avec PAREF Gestion détaillées en note 8.

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

Évolution par part des résultats financiers 36

Emploi des fonds 36

Évolution du capital 37

Évolution du prix de part et de la distribution 37

Évolution des conditions de cession ou de retrait 37

Inventaire détaillé des placements immobiliers 38

Répartition sectorielle et géographique 38

Tableaux transparisés en quote-part de détention 39



Raclawicka - Varsovie, Pologne@Droits réservés

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

Le résultat par part de l'exercice 2025 s'établit à 9,09 € par part contre 12,51 € en 2024.

	2021		2022		2023		2024		2025	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	27,0	26,0 %	31,5	59,0 %	30,3	90,0 %	28,7	97,0 %	23,6	98,0 %
Produits des participations contrôlées	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %		0,0 %	0,0	0,0 %
Produits financiers	2,7	3,0 %	2,2	4,0 %	3,3	10,0 %	0,5	2,0 %		2,0 %
Produits divers	75,8	72,0 %	19,7	37,0 %	0,0	0,0 %	0,2	1,0 %	0,6	0,0 %
TOTAL REVENUS	**105,4**	**100,0 %**	**53,3**	**100,0 %**	**33,5**	**100,0 %**	**29,5**	**100,0 %**	**24,2**	**100,0 %**
CHARGES										
Commission de gestion	70,4	67,0 %	19,0	36,0 %	6,1	18,0 %	4,1	14,0 %	1,1	5,0 %
Autres frais de gestion	5,7	5,0 %	2,2	4,0 %	1,2	3,0 %	-0,6	(2,0 %)	1,0	4,0 %
Charges locatives et entretien du patrimoine	5,4	5,0 %	13,6	25,0 %	13,4	40,0 %	13,2	45,0 %	12,5	52,0 %
Charges financières	5,9	6,0 %	4,2	8,0 %	1,3	4,0 %	0,6	2,0 %	0,4	2,0 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**87,4**	**83,0 %**	**38,9**	**73,0 %**	**22,0**	**66,0 %**	**17,2**	**58,0 %**	**15,0**	**62,0 %**
Amortissement net										
- patrimoine				0,0 %		0,0 %		0,0 %		0,0 %
- autres				0,0 %		0,0 %		0,0 %		0,0 %
Provisions nettes										
- pour travaux	0,5	0,0 %	0,2	0,0 %	0,1	0,0 %	-0,2	(1,0 %)	0,1	1,0 %
- autres	0,2	0,0 %	2,1	4,0 %	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	**0,7**	**1,0 %**	**2,3**	**4,0 %**	**0,1**	**0,0 %**	**-0,2**	**(1,0 %)**	**0,1**	**1,0 %**
TOTAL CHARGES	**88,1**	**84,0 %**	**41,2**	**77,0 %**	**22,1**	**66,0 %**	**17,0**	**58,0 %**	**15,1**	**62,0 %**
RESULTAT	**17,4**	**16,0 %**	**12,1**	**23,0 %**	**11,5**	**34,0 %**	**12,5**	**42,0 %**	**9,1**	**38,0 %**
Variation report à nouveau	0,8	1,0 %	0,0	0,0 %	0,0	(12,0 %)	0,0	(14,0 %)	0,0	(17,0 %)
Variation autres réserves				0,0 %		0,0 %		0,0 %		
Revenus distribués (hors plus-values)	10,8	10,0 %	11,0	21,0 %	11,5	34,0 %	12,5	42,0 %	9,1	38,0 %
Plus values distribuées				0,0 %		0,0 %		0,0 %		
Nombre de parts au 31.12	**84 905**		**146 569**		**170 720**		**188 925**		**200 182**	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	**23 635**		**90 092**		**146 980**		**170 829**		**191 010**	

EMPLOI DES FONDS

En €	Total 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total 31/12/2025
FONDS COLLECTES	47 145 600	2 891 500	50 037 100
- Commissions de souscription	-4 673 575	-358 675	-5 032 250
+ Financement	0		0
- Achat d'immeubles	-42 392 122	0	-42 392 122
- Frais d'acquisition	-236 025	0	-236 025
- Achats d'immeubles en indirect	0		0
+ Cessions d'immeubles	0		0
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles non distribuées	0		0
+ Fonds de remboursement	0		0
= sommes restant à investir	**-156 122**	**2 532 825**	**2 376 703**

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
2021	16 981 000	16 508 250	84 905	484	1 629 675	250
2022	29 313 800	15 416 000	146 569	733	1 544 100	250
2023	34 144 000	6 037 750	170 720	853	640 025	250
2024	37 785 000	4 578 850	188 925	1 009	482 725	250
2025	40 036 400	2 891 500	200 182	1 077	358 775	250

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART ET DE LA DISTRIBUTION

Année	Prix de la part au 1er janvier		Dividende brut de l'année par part	Taux de distribution*	Report à nouveau par part au 1er janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2021	250	225	11,50	4,60	0,07
2022	250	225	13,42	5,37	0,08
2023	250	225	14,50	5,80	0,04
2024	250	225	15,00	6,00	0,04
2025	250	225	11,80	4,72	0,03

* 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. Les Taux de Distribution historiques ont été recalculés selon cette même méthode.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens 31/12	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération du gérant sur les cessions et les retraits (€)
2021	100	0,11	0	11 j	0
2022	0	0,00	0	n/a	0
2023	1 450	0,98	0	12 j	0
2024	1 104	0,65	0	12 j	0
2025	3 090	1,64	0	24 j	0

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2025		Valeur HD 2024	
					Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
MAN	Wolica, Varsovie	mars 2021	Activité	2510	4 190 134		4 189 850	
Making Waves	Adama Anysla, Cracovie	mai 2021	Bureau	874	2 477 059		2 470 480	
Raclawicka Point	Raclawicka, Varsovie	novembre 2021	Bureau	2479	8 400 666		7 903 160	
Browar Lubicz	Browar Lubicz, Cracovie	avril 2022	Bureau	7463	7 948 892		19 514 211	
Bolero	Bolero, Varsovie	février 2023	Bureau	3734	19 611 299		8 462 254	
TOTAL				**17 060**	**42 628 049**	**40 690 000**	**42 539 955**	**40 860 000**

*La valeur estimée est présentée dans le récapitulatif des placements immobiliers par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours et à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à la disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code Monétaire et Financier.

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE

	Surface m²	Valeur HD 2025		Valeur HD 2024	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Varsovie	8 723	20 539 691		20 555 264	
Cracovie	8 337	22 088 358		21 984 691	
TOTAL	**17 060**	**42 628 049**	**40 690 000**	**42 539 955**	**40 860 000**
Bureau	14 550	38 437 915		38 350 105	
Activité/Industriel	2 510	4 190 134		4 189 850	
TOTAL	**17 060**	**42 628 049**	**40 690 000**	**42 539 955**	**40 860 000**

TABLEAUX TRANSPARISÉS EN QUOTE-PART DE DÉTENTION

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Bureaux	Locaux d'activité	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	14 550	2 510	17 060
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	37 461 000	4 050 000	41 511 000
Valeurs estimées du patrimoine (€)	36 360 000	4 330 000	40 690 000

Financements mis en place

En €	au niveau de la SCPI	au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier			
Emprunts affectés à l'exploitation			
Lignes de crédits			
Découverts bancaires			

Résultats retenus en pourcentage de détention

En €	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	3 025 220		3 025 220
Charges non récupérables	-922 280		-922 280
Travaux non récupérables et gros entretien			
Impact des douteux			
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	-211 546		-211 546
Autres charges d'exploitation	-166 369		-166 369
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	-16 302		-16 302
Autres charges financières	-81 661		-81 661
Produits financiers	109 961		109 961
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel			

5 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



Bolero - Varsovie, Pologne@Droits réservés

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire conformément à l'article 26 des statuts de la Société afin de soumettre à votre approbation plusieurs évolutions statutaires, lesquelles seront présentées au vote. Vous trouverez ci-dessous quelques précisions sur les modifications envisagées. Le rapport du Conseil de surveillance s'est prononcé sur l'ensemble de ces résolutions, en page 45.

MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES AU CAPITAL SOCIAL

Afin de permettre aux associés de réinvestir plus régulièrement leurs dividendes dans la SCPI et d'élargir la base d'investisseurs potentiels, la Société de Gestion propose de procéder à une division par cinq du prix de la part.

Ainsi, le prix de la part passerait de 250 € (soit 200 € de valeur nominale et 50 € de prime d'émission) à 50 € (soit 40 € de valeur nominale et 10 € de prime d'émission), par la création et l'émission de cinq parts sociales nouvelles pour chaque part ancienne détenue, le montant du capital social demeurant inchangé.

En conséquence, un associé détenant une part ancienne d'une valeur nominale de 200 € détiendrait, à l'issue de cette opération, cinq parts d'une valeur nominale unitaire de 40 €.

Cette évolution aura également un impact sur le nombre minimum de parts à détenir pour être éligible au Conseil de Surveillance de la SCPI, lequel passerait de 20 parts à 100 parts.

En conséquence, les associés sont invités à voter favorablement les résolutions n°14, n°15 et n°16.

Par ailleurs, dans un objectif identique d'amélioration de la liquidité du marché des parts, la Société de Gestion propose d'inscrire dans les statuts la faculté, sur décision de celle-ci, de procéder à la décimalisation des parts de la SCPI. Cette mesure constituerait une étape supplémentaire permettant le réinvestissement des dividendes dès le premier centime et offrirait une plus grande souplesse dans la mise en place des investissements programmés.

En conséquence, les associés sont invités à voter favorablement la résolution n°13.

La Société de Gestion

6 RENOUVELLEMENT INTÉGRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Browar Lubicz- Cracovie, Pologne@Droits réservés

L'Assemblée Générale marquera l'arrivée à échéance des mandats des membres du Conseil de surveillance :

- PARIS REALTY FUND (« PAREF ») représentée par Antoine de OLIVEIRA E CASTRO / Anne SCHWARTZ
- Xavier BONNEFOY
- Cyril BROYDE
- Stéphane GLAVINAZ
- Cyril SOIGNEUX
- La société MARION PARTICIPATION, représentée par Marion WIDMER
- La société OPPORTUNITIS CAPITAL, représentée par Nicolas SOST
- La société WATERFORD, représentée par Christophe BASTIDE

Les associés seront invités à nommer les membres du nouveau Conseil de surveillance parmi les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

NOM / DENOMINATION SOCIALE	PRENOM/ REPRESENTANT	AGE (à la date d'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PART
BONNEFOY	Xavier	43 ans	Responsable du contrôle interne dans un laboratoire pharmaceutique international	40
BROYDE	Cyril	35 ans	Ingénieur Conseil Technique et Vente chez DAMLER BUSES FRANCE	60
SOIGNEUX	Cyril	38 ans	Cadre au sein de la Banque Pictet	40

et parmi les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

NOM / DENOMINATION SOCIALE	PRENOM/ REPRESENTANT	AGE (à la date d'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PART
BINET	Edouard	45 ans	Président chez SASU PEETERS PATRIMOINE, CGP	120
GOUDEMAND	Marc	50 ans	Conseil en fusion-acquisition	40
MALLEVIALE	Patrick	63 ans	Directeur chez SECAFI Responsable grands comptes en charge du pilotage de missions au sein d'un grand groupe bancaire	40
RAEMO	Luc	43 ans	Gérant d'entreprise, formé à l'analyse/ maîtrise des risques et contrôle des procédures	93
TRIQUET	Aurélien	38 ans	Directeur Audit Interne (Région Europe et Afrique) au sein de la société COFACE	140

7 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Raclawicka - Varsovie, Pologne@Droits réservés

Mesdames, Messieurs,

Les membres du Conseil de surveillance sont heureux de vous présenter le rapport annuel 2025 de la SCPI PAREF Evo. Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de surveillance a été régulièrement informé par la société de gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier en cours d'acquisition de votre SCPI PAREF Evo.

1. Au cours de l'année 2025, 14 347 parts ont été souscrites, dont 3 090 ont été compensées par des retraits. Au 31 décembre 2025, aucune part n'est en attente de retrait pour PAREF Evo.
2. Au cours de l'exercice 2025, aucune acquisition n'a été effectuée par PAREF Gestion pour le compte de la SCPI.
3. L'expertise du patrimoine immobilier au 31 décembre 2025 s'est établie à 40,7 M€, soit une baisse de 0,40 % à périmètre constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2024.
4. Le résultat net de votre SCPI pour l'année 2025 s'élève à 9,09 euros par part, nets de fiscalité locale. Après affectation du report à nouveau positif de 2024, votre société de gestion propose à l'Assemblée Générale des associés d'approuver la distribution réalisée de 9,09 euros par part, nets de fiscalité.
5. Le montant des honoraires versés à la société de gestion PAREF Gestion pour la gestion des biens sociaux a été vérifié et est conforme à la rémunération indiquée dans les statuts.
6. Votre Conseil de surveillance a été informé d'aucune convention visée à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclue au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement.
7. Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Votre Conseil de surveillance vous invite à approuver les projets de résolutions proposés notamment ceux relatifs aux modifications statutaires, ces derniers ayant pour objectif de moderniser le fonctionnement des organismes de placement collectif tels que les SCPI.

Paris, le 28 avril 2026

Antoine CASTRO
Président du Conseil de surveillance

8 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2025 **47**

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées **49**



Browar Lubicz - Cracovie, Pologne@Droits réservés

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

Aux associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PAREF Evo relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « Règles et méthode comptable » de l'annexe aux comptes annuels.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Etat du Patrimoine - Placements immobiliers » des règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Antoine Harlé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'assemblée générale de PAREF Evo,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Fait à Neuilly-sur-Seine
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Antoine Harlé

9 TEXTE DES RÉSOLUTIONS



Browar Lubicz - Cracovie, Pologne@Droits réservés

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, **approuve** les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, **prend acte** des conclusions desdits rapports et approuve les conventions qui y sont mentionnées.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale **donne quitus** à la société PAREF Gestion de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale **approuve** l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

RÉSULTAT AU 31/12/2025	1 737 011
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	6 713 €
Résultat distribuable au 31/12/2025	1 743 724 €
Distribution 2025	-1 738 557 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**5 168 €**

En conséquence, le résultat par part, calculé, à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance de l'année, est de 9,09 euros.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1er janvier 2025 et arrêté à 9,09 euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2025 à :

Valeur comptable : 44 699 091 € soit 223,29 € par part.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Présentation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution

L'Assemblée Générale **prend acte** de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion.

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2025 à :

Valeur de réalisation	**42 723 761 €**	**soit**	**213,42 €**	**par part**
Valeur de reconstitution	**49 053 235 €**	**soit**	**245,04 €**	**par part**

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution trimestrielle des "plus - values sur cession d'immeubles" et à l'affectation en prime d'émission des "moins-values sur cession d'immeubles"

L'Assemblée Générale **autorise** la Société de Gestion à distribuer, selon une fréquence trimestrielle, les sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-values sur cession d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Par ailleurs, en cas de moins-values, l'Assemblée Générale **autorise** la Société de Gestion à affecter, selon une fréquence trimestrielle, ces sommes sur le compte « prime d'émission ».

L'Assemblée Générale **prend acte** d'une part qu'aucun montant n'a été versé aux associés de la SCPI au titre des plus-values sur cession d'immeubles au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 ; d'autre part, qu'aucun montant n'a été affecté au titre des moins-values durant cet exercice.

Ces autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement intégral des membres du Conseil de surveillance

Après avoir rappelé que l'article 22 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance est composé de membres fixés par la loi et les règlements en vigueur désignés parmi les associés possédants au moins vingt (20) parts et ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire, pour trois (3) exercices et toujours rééligibles,

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat des huit (8) membres du Conseil de surveillance suivants :

- La société PARIS REALTY FUND (PAREF) représentée par Monsieur Antoine de OLIVEIRA E CASTRO ;
- Monsieur Xavier BONNEFOY ;
- La société MARION PARTICIPATION représentée par Madame Marion WIDMER ;

- Monsieur Stéphane GLAVINAZ ;
- La société OPPORTUNITIS CAPITAL, représentée par Monsieur Nicolas SOST ;
- La société WATERFORD représentée par Monsieur Christophe BASTIDE ;
- Monsieur Cyril SOIGNEUX ;
- Monsieur Cyril BROYDE.

Vu les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

NOM / DENOMINATION SOCIALE	PRENOM/ REPRESENTANT	AGE (à la date d'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PART
BONNEFOY	Xavier	43 ans	Responsable du contrôle interne dans un laboratoire pharmaceutique international	40
BROYDE	Cyril	35 ans	Ingénieur Conseil Technique et Vente chez DAMLER BUSES FRANCE	60
SOIGNEUX	Cyril	38 ans	Cadre au sein de la Banque Pictet	40

Et vu les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

NOM / DENOMINATION SOCIALE	PRENOM/ REPRESENTANT	AGE (à la date d'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PART
BINET	Edouard	45 ans	Président chez SASU PEETERS PATRIMOINE, CGP	120
GOUDEMAND	Marc	50 ans	Conseil en fusion-acquisition	40
MALLEVIALE	Patrick	63 ans	Directeur chez SECAFI Responsable grands comptes en charge du pilotage de missions au sein d'un grand groupe bancaire	40
RAEMO	Luc	43 ans	Gérant d'entreprise, formé à l'analyse/ maîtrise des risques et contrôle des procédures	93
TRIQUET	Aurélien	38 ans	Directeur Audit Interne (Région Europe et Afrique) au sein de la société COFACE	140

L'Assemblée Générale nomme les candidats suivants :

(...)

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, à tenir en 2029.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 23 des statuts de la SCPI, le Commissaire aux comptes est nommé pour une durée de six (6) exercices et est rééligible.

L'Assemblée Générale prenant acte de l'arrivée à terme du mandat de la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT représentée par Monsieur Antoine HARLE en qualité de Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI,

Décide, en conséquence, de renouveler, la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT représentée par Monsieur Antoine HARLE pour une nouvelle durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes suppléant

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 23 des statuts de la SCPI, le Commissaire aux comptes est nommé pour une durée de six (6) exercices et est rééligible.

L'Assemblée Générale prenant acte de l'arrivée à terme du mandat de Monsieur Patrice MOROT en qualité de Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI.

Décide, en conséquence, de ne pas procéder à son renouvellement ni à son remplacement.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de l'Expert externe en évaluation

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance de la société CUSHMANN & WAKEFIELD en qualité d'Expert externe en évaluation.

Décide en conséquence de ce qui précède, de renouveler la société CUSHMANN & WAKEFIELD pour une nouvelle durée de six (6) ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031, à tenir en 2032.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 6 des statuts « Capital social »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide de modifier l'article 6 des statuts « Capital social » comme suit :

Il est rajouté à l'article 6 « Capital social » des statuts, le paragraphe suivant :

« 5) Décimalisation

Les parts sociales de la Société sont, en principe, souscrites et cédées en nombre entier.

Toutefois, la Société se réserve expressément la faculté de procéder, à tout moment et sur décision de la Société de Gestion ou de l'organe compétent selon les modalités prévues aux présents statuts, à la décimalisation des parts sociales, permettant ainsi leur souscription, leur cession et leur détention sous forme de fractions de parts.

La mise en œuvre de la décimalisation n'emporte en aucun cas création de catégories de parts distinctes ; les fractions de parts demeurent attachées aux mêmes droits et obligations que les parts entières, proportionnellement à leur quotité.

Les fractions de parts ne peuvent exister que par leur inscription en compte. Leur tenue est assurée par la Société de Gestion, laquelle doit préalablement confirmer sa capacité opérationnelle à gérer un registre intégrant des fractions de parts.

Les modalités de mise en œuvre de la décimalisation, notamment la quotité minimale de fraction admise, les règles de calcul des droits attachés aux fractions de parts (droits de vote, droits aux distributions), ainsi que les conditions de leur inscription en compte, seront définies par décision de la Société de Gestion au moment de l'activation de ce mécanisme, sous réserve du respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

Tant que la décimalisation n'a pas été mise en œuvre, les présentes dispositions ont vocation à conférer à la Société la capacité juridique d'y recourir sans qu'il soit nécessaire de procéder à une nouvelle modification statutaire. »

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Décision de procéder à la division du prix de la valeur nominale des parts sociales

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide de procéder à la division du prix de la valeur nominale des parts sociales par un coefficient de cinq.

En conséquence, la valeur nominale de chaque part est ramenée de deux cents (200 €) euros à quarante (40€) euros.

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs à la Société de Gestion afin de fixer la date de mise en œuvre effective de cette division, laquelle devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2026, de réaliser l'ensemble des formalités y afférentes, notamment la modification corrélative des statuts et de la Note d'information, et d'accomplir tous actes et formalités nécessaires à la réalisation définitive de la présente opération.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 6.3 des statuts « Capital statutaire »

Comme conséquence de la quatorzième résolution, l'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide de modifier l'article 6.3 des statuts « Capital statutaire » comme suit et délègue à la Société de Gestion tous pouvoirs pour procéder à cette modification au plus tard le 31 décembre 2026 :

Ancienne rédaction :

« Le capital social maximum statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à deux cents millions d'euros (200 000 000 €) par l'assemblée générale des associés du 28 juin 2024, soit un million (1 000 000) de parts de deux cents euros (200 €) de nominal chacune. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire. »

[...]

Nouvelle rédaction :

« Le capital social maximum statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à deux cents millions d'euros (200 000 000 €), soit cinq millions (5 000 000) de parts de quarante euros (40 €) de nominal chacune. Ce montant peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire. »

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée Générale prend acte que la Société de Gestion procédera à la modification de la Note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 22.1 des statuts "Conseil de surveillance"

Comme conséquence de la quatorzième résolution, l'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide de modifier l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance » comme suit et délègue à la Société de Gestion tous pouvoirs pour procéder à cette modification au plus tard le 31 décembre 2026 :

Ancienne rédaction :

1) Nomination

[...] Ces derniers sont choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans (sauf au cours des trois premiers exercices), détenant au moins vingt (20) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale. [...]

Nouvelle rédaction

1) Nomination

[…] Ces derniers sont choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans (sauf au cours des trois premiers exercices), détenant au moins cent (100) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale. […]

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée Générale prend acte que la Société de Gestion procédera à la modification de la Note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 6.2 des statuts « Capital social minimum »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide de modifier l'article 6.2 des statuts « Capital social minimum » comme suit :

« Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille euros (760.000 €) ~~et le montant nominal minimal d'une part est de cent cinquante euros (150 €).~~ »

DIX – HUITIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 23 des statuts « Commissaires aux comptes – Expert externe en évaluation et dépositaire »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide de modifier l'article 23 des statuts « Commissaires aux comptes – Expert externe en évaluation et dépositaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

[…]

Expert externe en évaluation

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une expertise quinquennale réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société. L'expert externe en évaluation est nommé pour cinq (5) ans par l'assemblée générale ordinaire des associés. Il est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF.

Nouvelle rédaction :

[…]

Expert externe en évaluation

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion semestriellement sur la base d' expertises ou actualisations réalisées par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les trois (3) ans. Cette expertise est actualisée semestriellement. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société. L'expert externe en évaluation est nommé pour six (6) ans par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF.

Le reste de l'article demeure inchangé.

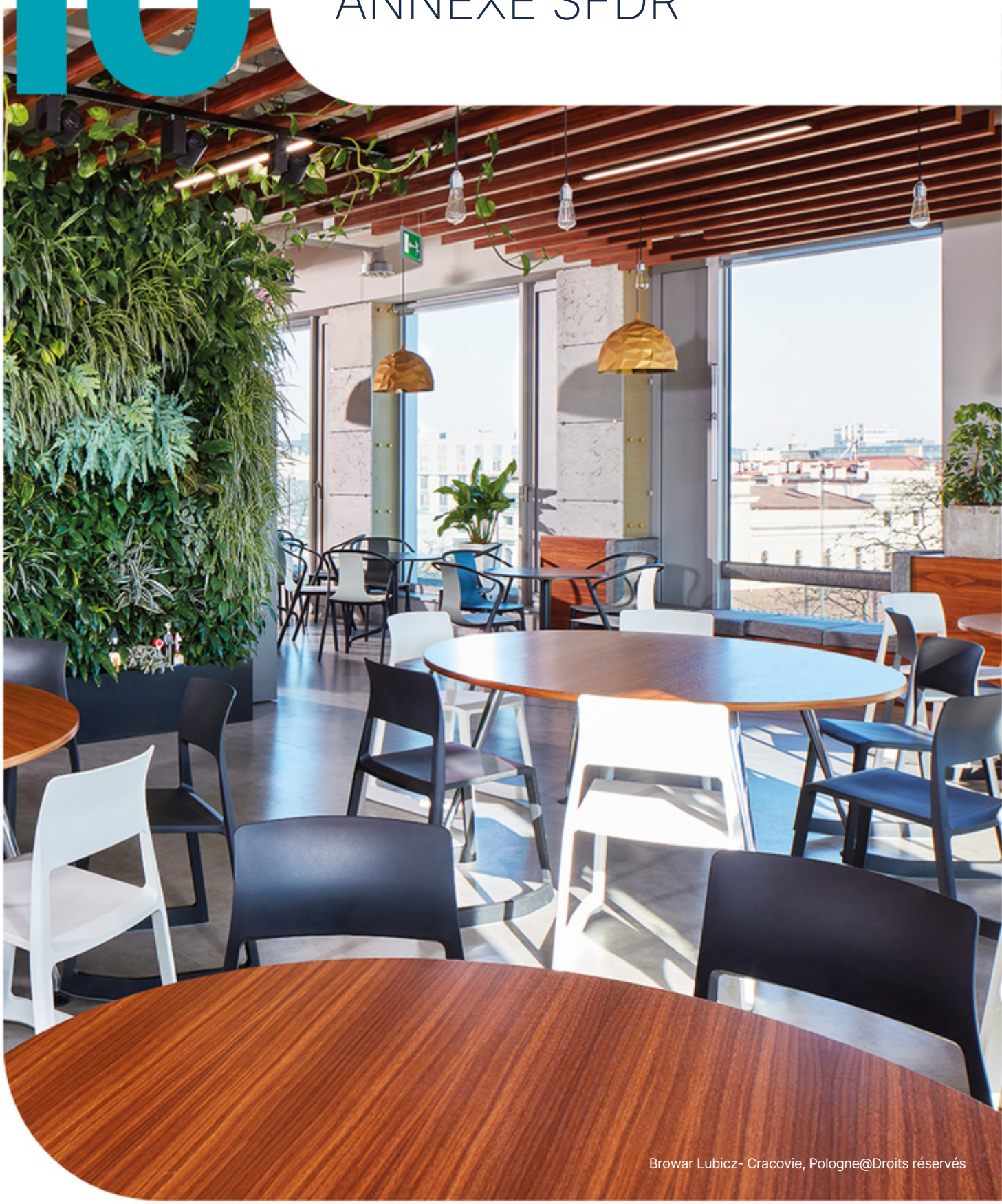
L'Assemblée Générale prend acte que la Société de Gestion procédera à la modification de la Note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

DIX – NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.

10 ANNEXE SFDR



Browar Lubicz- Cracovie, Pologne@Droits réservés

ANNEXE SFDR

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

Dénomination du produit : SCPI PAREF Evo

Identifiant d'entité juridique (LEI) : 969500GJJGB7M9W6U728

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ OUI

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental : ...%**

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social**

■ NON

☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 15% d'investissements durables

☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif environnemental et réalisé dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif social

■ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER SONT ATTEINTES

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

La SCPI PAREF Evo s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) et intègre des ambitions fortes, en ce qui concerne les caractéristiques environnementales et sociales des actifs détenus. Cette démarche se décline autour de deux (2) axes majeurs :

1. Maîtriser de l'empreinte Environnementale des immeubles du portefeuille, grâce à une Gouvernance renforcée La poursuite de cet objectif dans le « pilier environnemental » se traduit, dans l'approche mise en œuvre par PAREF Gestion, par un suivi précis de plusieurs critères dédiés à l'empreinte environnementale. Un focus particulier est porté sur l'énergie et le carbone, thématiques sur lesquelles EVO travaille activement afin d'optimiser la part du portefeuille présentant une intensité carbone inférieure à la moyenne d'un benchmark de référence. Une série d'autres critères vient compléter la recherche de cet objectif, notamment la gestion des déchets, la biodiversité, la gestion de l'eau, les risques liés à la pollution ainsi que la prise en compte de labels environnementaux reconnus. .
2. Mettre le bâtiment au service de l'humain Dans la poursuite de cet objectif, PAREF Gestion travaille notamment à répondre au besoin grandissant des occupants et utilisateurs de se rendre sereinement dans les locaux, afin de pouvoir y travailler et échanger avec leurs collègues et clients. L'accent est mis sur la capacité des actifs à offrir une alternative à la voiture thermique, grâce à la mise à disposition de stationnements et de bornes de recharge pour véhicules électriques, d'emplacements dédiés, couverts et sécurisés pour les vélos, ainsi que d'une offre de transports en commun satisfaisante.

Aux fins d'atteindre ces objectifs, tout actif susceptible d'être acquis par la SCPI PAREF Evo

s'inscrit à ce titre dans le cadre d'une procédure formalisée d'investissement permettant de rassembler un nombre significatif d'informations sur l'immeuble, et d'intégrer l'actif dans la grille d'analyse ESG mise en place par la SCPI PAREF Evo, en lui attribuant une note initiale, et en estimant la marge de progression à trois (3) ans liée à l'application d'un plan d'action spécifique à cet immeuble.
La grille ESG intègre 49 critères qui incluent par exemple le rendement des équipements techniques et la plomberie des bâtiments, le mix énergétique des immeubles, leur exposition aux risques naturels, la présence de services à proximité et de solutions de mobilité décarbonées, ou encore la présence d'espaces verts ou de dispositifs en faveur de la flore ou de la faune locale.

Cette analyse est régulièrement menée par un auditeur externe et revue et analysée par l'équipe Fund & Investment Management de PAREF Gestion afin de valider tant la notation initiale que le plan d'action associé.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette stratégie de Best-in-Progress, un projet immobilier à l'étude qui ne peut atteindre la note minimale déterminée ou qui ne peut évoluer de façon efficace est exclu des investissements du fonds.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

La SCPI PAREF Evo dispose au total de huit (8) indicateurs de durabilité repris dans le tableau ci-dessous :

	Indicateurs de performances clés (KPIs)	Unité	31/10/2022	31/10/2023	31/10/2024	31/10/2025
	Nombre d'actifs		**4 actifs**	**4 actifs**	**5 actifs**	**5 actifs**
Environnement	**KPI Energie**					
	Consommation énergétique moyenne du fonds	kWhEF/m².an	207,4	168	194	184
	Couverture surfacique des consommations énergétiques	% de couverture surfacique	53% (RAC, MAN et Makingwaves)	100 %	100 %	100 %
	Couverture en valeur des consommations énergétiques	% de couverture en valeur	41 %	100 %	100 %	100 %
	Année de la majorité des consommations énergétiques remontées	Année	2022	2023	2024	2025
	KPI Carbone					
	Emissions de GES moyennes induites par les consommations énergétiques se produisant sur les sites du PTF	émissions scopes 1&2 kg/m².an	82,57	93,3	128	120
	Couverture surfacique des émissions de GES	% de couverture surfacique	53% (RAC, MAN et Making waves)	100 %	100 %	100 %
	Couverture en valeur des émissions de GES	% de couverture en valeur	41 %	100 %	100 %	100 %
	Année de la majorité des émissions de GES remontées	Année	2022	2023	2024	2025
	Evaluation carbone du PTF	% de sites pour lesquels une évaluation CRREM a été réalisée	0 %	0 %	80 %	80 %
	Alignement du PTF aux objectifs des Accords de Paris	% de sites alignés aux objectifs de 1,5°C sur la base de l'évaluation CRREM	N/A	NA	NA	NA
	KPI Eau					
	Consommation moyenne d'eau de ville du PTF	m3/m².an	0,38	0,37	0,34	0,36
	Couverture surfacique des consommations en eau	% de couverture surfacique	5% (Making Waves only)	100 %	100 %	100 %
	Couverture en valeur des consommations en eau	% de couverture en valeur	7 %	100 %	100 %	100 %
	Année de la majorité des émissions de GES remontées	Année	2022	2023	2024	2025
	KPI Qualité de l'air					
	Part des actifs couverts par un dispositif de mesures et d'amélioration de la QAI	% de sites sur lesquels des campagnes de QAI ont été réalisées	0 %	75 %	60 %	100 %

	Indicateurs de performances clés (KPIs)	Unité	31/10/2022	31/10/2023	31/10/2024	31/10/2025
Social	**KPI Mobilité**					
	Part des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun	% des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun	75 %	75 %	80 %	80 %
	Bonne accessibilité	% de sites bénéficiant d'une facilité d'accès aux transports en commun de niveau 1	50 %	50 %	60 %	60 %
	Très bonne accessibilité	% de sites bénéficiant d'une facilité d'accès aux transports en commun de niveau 2	25 %	25 %	20 %	20 %
Gouvernance	**KPI Clause Fournisseur**					
	Part des actifs pour lesquels des clauses environnementales ont été intégrées dans les contrats des principaux prestataires de l'exploitation	% de sites sur lesquels les contrats des prestataires principaux intègrent une clause environnementale	0 %	0 %	100 %	100 %
	Part des actifs pour lesquels la charte ESG est déployée auprès de l'ensemble des principaux prestataires	% de sites sur lesquels la charte ESG a été déployée auprès des prestataires principaux	0 %	0 %	0 %	100 %
	Nombre moyen de prestataires d'exploitation avec qui PAREF Gestion contractualise sur chaque site	Nb moyen de prestataires principaux d'exploitation par site				
	KPI Résilience					
	Part des actifs exposés à des risques naturels actuels moyens ou forts	% de sites exposés à des risques naturels actuels moyens ou forts	0 %	0 %	0 %	0 %
	Part des actifs pour lesquels une étude de vulnérabilité au changement climatique a été réalisée	% de sites pour lesquels une étude de vulnérabilité liée au changement climatique a été réalisée	0 %	80 %	80 %	62 %
	Part des actifs exposés à des risques significatifs en lien avec le changement climatique	% de sites exposés à des risques liés au changement climatique et avec une moyenne et forte vulnérabilité	100 %	100 %	100 %	100 %
	Nombre d'actifs exposés à des risques significatifs en lien avec le changement climatique	Nb de sites exposés à des risques liés au changement climatique et avec une forte vulnérabilité	4	4	5	5
	Part des actifs non exposés à des risques significatifs liés au changement climatique ou faiblement vulnérables	% de sites non exposés à des risques liés au changement climatique ou présentant une faible vulnérabilité	0 %	0 %	0 %	0 %
	KPI Baux verts		**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
	Part des actifs pour lesquels les annexes environnementales sont effectivement disponibles	% de sites où l'annexe a bien été mise en œuvre	25 %	25 %	20 %	60 %
	Part de sites soumis à l'annexe environnementale où l'annexe a été mise en œuvre	% de sites soumis à l'annexe environnementale où l'annexe a bien été mise en œuvre				
	Part de sites non soumis à l'annexe environnementale où l'annexe a été mise en œuvre	% de sites non soumis à l'annexe environnementale où l'annexe a été mise en œuvre				

La note ESG moyenne équipondérée du fonds est de 54 sur 100. Les notes s'étalent de 45,2 sur 100 pour l'immeuble le moins performant à 67,2 sur 100 pour l'immeuble le plus performant.

Par rapport à la période de référence (2022) la progression moyenne de chaque évaluation ESG d'actif est de 52%.

… Et par rapport aux périodes précédentes ?

La SCPI PAREF Evo a achevé avec succès son premier cycle de labellisation triennal, en atteignant l'ensemble des objectifs fixés. Dans cette dynamique, un second cycle sera engagé au début de l'année prochaine, avec un niveau d'ambition renforcé. Il s'appuiera sur une nouvelle grille d'évaluation intégrant l'évolution de la stratégie du fonds, désormais diversifiée et pan-européenne, ainsi que sur de nouveaux critères reflétant cette nouvelle phase de développement.

Par ailleurs, l'engagement des locataires s'est également intensifié grâce à l'intégration d'annexes environnementales aux baux, permettant de faire progresser la part des sites couverts par une annexe verte de 40 % à 60 %.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Non concerné, ce fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de SFDR.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-il pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Non concerné, ce fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de SFDR.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

La SCPI PAREF Evo prend en compte les principales incidences négatives (PAI) de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité à travers trois (3) indicateurs :

- deux (2) indicateurs obligatoires :

- Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers : part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;

- Exposition aux actifs énergivores : part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores ; et

- un (1) indicateur complémentaire relatif à l'intensité de la consommation énergétique calculée en GWh/m² des actifs immobiliers détenus.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Toutes les parties prenantes impliquées dans la sélection et la gestion des actifs adoptent un comportement responsable dans leurs activités, conformément aux lignes directrices de l'OCDE. La Société de Gestion s'en assure conformément à ses procédures internes lors de la sélection de ses prestataires de services, y compris la lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption, le travail illégal et les conflits d'intérêts. La Société de Gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

La SCPI PAREF EVO prend en compte les principales incidences négatives (PAI) tout en investissant et en valorisant les caractéristiques environnementales et sociales afin d'améliorer les performances extra-financières du produit et de son portefeuille.

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles : 10,3%
- Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces : 45,3%.

En pratique, le comité d'investissement vérifie l'exposition des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles et leur performance énergétique. En complément, PAREF Evo prend en compte volontairement son impact sur l'énergie afin de diminuer l'intensité de la consommation énergétique et contribuer à la décarbonation de son portefeuille en intégrant un plan de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire grâce aux prescriptions fournies par les audits énergétiques.

QUELS SONT LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Le fonds PAREF Evo n'a réalisé aucun investissement sur la période de référence du 01 janvier au 31 décembre 2025.

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

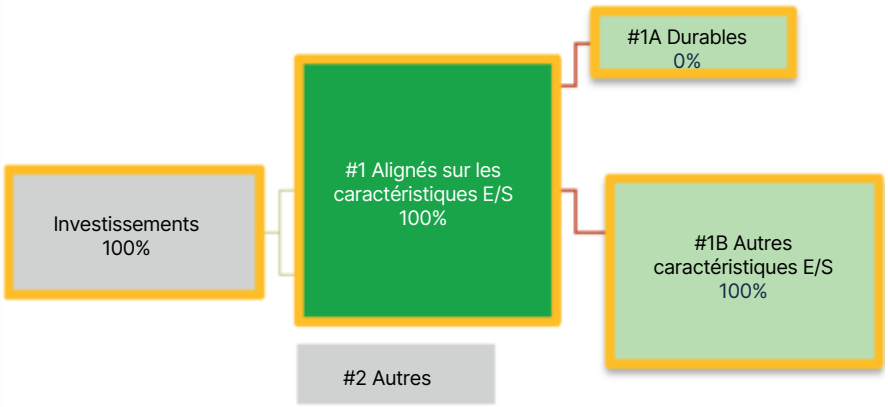
Quelle était l'allocation des actifs ?

Allocation d'actifs :

- Investissements : 91,0% de l'actif brut du produit financier
- Autres : 9,0% de l'actif brut du produit financier

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.



Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend :

- la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Non applicable, la SCPI PAREF Evo investissant uniquement dans des actifs immobiliers.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

Non applicable.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE[1] ?

☐ OUI

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

■ NON

1 - Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

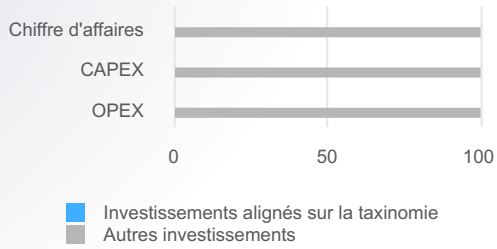
Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
-du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investi ;
-des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
-des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La SCPI n'investit ni dans des activités transitoires ni dans des activités habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Aucun investissement aligné sur la taxonomie de l'UE n'est valorisé à ce jour au niveau du fonds.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental **qui ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

0%

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissement ou de paiement (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR RESPECTER LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE

PAREF Evo a entrepris de nombreuses mesures visant à respecter les caractéristiques environnementales et sociales au cours de la période de référence. D'un point de vue environnemental, des audits énergétiques, des études CRREM (trajectoire carbone), des études sur les changements climatiques ou encore des diagnostics écologiques ont été prévus.
D'autres actions de types travaux sont mises en place comme le relamping LED de l'éclairage, le sous comptage d'énergie et d'eau, l'installation de chasses d'eau à double touche. D'un point de vue social, de nombreuses actions ont été lancées à travers notamment la mise en place d'audits de débits d'air et d'une étude d'analyse de la qualité de l'eau et de l'air, et l'installation de bornes IRVE.

PAREF Evo - RA mai 2026/1

PAREF EVO : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ N° RCS Paris 880 615 463 ■ Siège social : 153 boulevard Haussmann 75008 Paris ■ Visa AMF SCPI n°20-10 en date du 2 juin 2020 ■ SCPI gérée par PAREF Gestion.

PAREF GESTION : Société de Gestion de Portefeuille ■ SA à conseil d'administration au capital de 1.658.400 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753 ■ Siège social : 153 boulevard Haussmann 75008 Paris ■ Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008 ■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.

PAREF GESTION

WWW.PAREF-GESTION.COM