PAREF Prima

Bulletin trimestriel d'information T1 2025

N° 45 - Valable du 1er avril au 30 juin 2025
et relatif à la période du 1er janvier au 31 mars 2025
Type : SCPI de rendement à capital variable
Catégorie ASPIM : SCPI à prépondérance Commerces

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Au premier trimestre de l'année 2025, nous avons le plaisir d'officialiser la cession d'un portefeuille de 2 actifs de type Retail Park auprès de la grande enseigne de supermarchés PENNY. L'acquéreur était déjà en activité sur les sites depuis l'acquisition, et confirme sa conviction sur ces emplacements par un rachat. Cette cession de 7,65 millions d'euros permet de dégager près de 600 000 euros de plus-value distribuable.

Concernant la conjoncture, le premier trimestre s'avère impacté par les aléas générés par les positions protectionnistes des États-Unis et ses conséquences sur l'économie mondiale. L'Union Européenne et de fait l'Allemagne, font l'objet d'une hausse de 20% des droits de douane sur le sol américain, ce à quoi la Commission européenne entend répondre par un tarif d'envergure similaire. Les instances européennes sont dans une approche modérée et privilégient le dialogue et la recherche de solutions pérennes pour les 2 blocs économiques. Toutefois, une réelle prise de conscience semble à l'œuvre au sein des 27, notamment sur le volet de la Défense, avec un plan d'investissement de 800 milliards d'euros pour l'industrie européenne et la recherche de nouveaux partenariats commerciaux.

Cette vision est à même de bénéficier à l'Allemagne, qui elle-même entend implémenter un plan de 100 milliards d'euros d'investissement par an à moyen terme. En effet, à la suite des élections fédérales qui se sont tenues en février dernier, la première économie d'Europe souhaite s'adapter au nouveau paradigme géopolitique mondial et se montre déterminée à renouer avec la croissance. En ligne de mire, des infrastructures modernisées, une indépendance énergétique et militaire accrue, et un assouplissement des règles budgétaires pour favoriser les investissements. Vous pouvez consulter la note de conjoncture de votre société de gestion à ce sujet sur la page internet dédiée à votre SCPI ou en cliquant sur ***ce lien***. Nous suivrons de prêt la stratégie de la future coalition gouvernementale et les effets de sa politique pour vous tenir informés de ces évolutions.

Sur le plan intérieur, l'inflation est maîtrisée, à 2,2% à fin mars, et les prévisions du gouvernement tablent sur un niveau de 2,00% en 2025. Au niveau du PIB, les anticipations sont plus conservatrices du fait du nouveau contexte économique mondial, relativement volatil et incertain. Le gouvernement allemand prévoit une stagnation cette année notamment via une baisse des exportations vers les États-Unis.

Le marché de l'investissement immobilier allemand poursuit son rebond entamé en 2024 et la dynamique positive du T4 2024 se maintient au T1 2025. Le volume de transactions s'élève à 7,4 milliards d'euros soit une augmentation de +17% par rapport au T1 2024. Les actifs Résidentiels représentent la plus grande part des transactions, suivis par le Bureau et le Commerce. Les investisseurs étrangers représentent 43,6% des acquéreurs. Ce trimestre, les taux de capitalisation restent stables sur les actifs "prime" de Bureau et Commerce après une légère compression en 2024. Au regard de cette embellie les experts confirment leurs projections en 2025 avec un volume prévisionnel de 40 milliards d'euros de transactions.

Enfin, sur le plan locatif, le portefeuille est géré de manière proactive. Nous pouvons souligner la signature de 9 nouveaux baux pour des durées fermes de 1 à 10 ans sur des surfaces allant jusqu'à 700 m² et pour un loyer annuel cumulé de 336 000 euros. Également, 1,94 million d'euros de loyers ont été sécurisés ce trimestre grâce au renouvellement de 34 baux répartis sur le pays principalement pour des périodes de 5 ans. Ces baux concernent aussi bien des commerçants indépendants, que de grandes enseignes des secteurs de l'alimentaire, de la santé, ou du textile contribuant à la diversification cohérente des revenus de votre SCPI.

Ainsi, au T1 2025 PAREF Prima maintient la solidité de ses fondamentaux. Le niveau de commerces essentiels atteint 67,7% et s'accompagne d'un fort taux de recouvrement des loyers. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) approche les 95% tandis que la durée résiduelle moyenne des baux (WALB) est de 5,6 ans.

Ce trimestre, l'activité demeure dynamique et le résultat net permet une distribution de 2,67 euros net par part. Ce résultat est en diminution par rapport aux trimestres précédents pour des raisons comptables indépendantes de la gestion immobilière. Il faut donc s'attendre à une augmentation du dividende pour les trimestres à venir, nos prévisions pour 2025 demeurant inchangées, avec un taux de distribution prévisionnel non garanti de 5,00%, soit une distribution prévisionnelle totale d'environ 13,60€.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Sources : BNP Paribas; Bundesbank; CBRE; Destatis.
La SCPI est un investissement immobilier long terme qui ne présente aucune garantie de performance ni de revenus, un risque de perte en capital, un risque de marché et une liquidité limitée. Le rachat des parts n'est pas garanti. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Le taux de distribution prévisionnel mentionné est un objectif prévisionnel non garanti en 2025, communiqué à titre indicatif. Il peut évoluer à la hausse ou à la baisse en fonction des conditions de marché et de la gestion de la SCPI. Les propos tenus dans ce bulletin apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

PAREF Prima : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ▪ Capital social statutaire : 1.500.000.000 euros ▪ N° RCS Paris 798 920 427 ▪ Siège social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ▪ Visa AMF SCPI n°24-12 en date du 23 juillet 2024 ▪ SCPI gérée par PAREF Gestion.
PAREF Gestion : SA à conseil d'administration au capital de 1.658.400 euros ▪ N° RCS Paris 380 373 753 ▪ Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008 ▪ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.

PAREF GESTION

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/03/2025

Conformément à la décision des Assemblées Générales Extraordinaires du 10 juin 2024, les SCPI Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2 ont fusionné pour donner naissance à la SCPI PAREF Prima, avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1er janvier 2024. Cependant, l'ensemble des données comparatives antérieures à la date de réalisation de la fusion, sont les données de Novapierre Allemagne, en tant que véhicule absorbant.

14 712
associés

272 €
valeur de la part

933,8 M€
Capitalisation sur prix de souscription

2,92 €
Dividende brut par part

2,67 €
Acompte sur dividende net T1 versé le 30/04/2025

0,00 €
Dividende brut distribué suite à la vente d'immeubles

0,25 €
Impôt étranger déjà supporté par la SCPI dans le pays

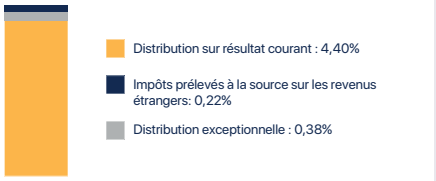
PERFORMANCES

Rentabilité & Taux de distribution

Taux de rentabilité interne au 31/12/2024

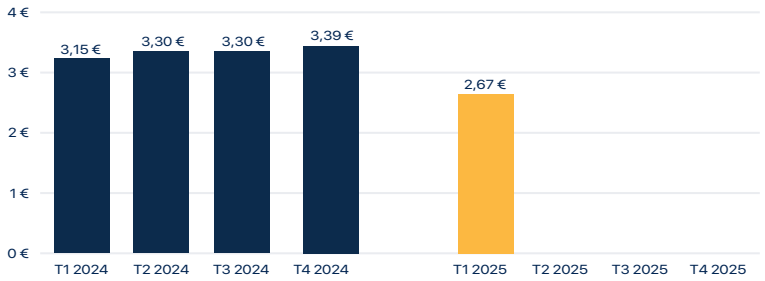
10 ans	4,83%
5 ans	3,88%

Taux de distribution 2024 : 5,00%



DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

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



Le dividende du T1 2024 correspond à l'acompte sur dividende versé aux associés de la SCPI Novapierre Allemagne. Un acompte sur dividende complémentaire au titre du T1 2024 a été versé en novembre 2024 aux associés de la SCPI Novapierre Allemagne 2.

Source : PAREF Gestion. Les chiffres cités concernent les années écoulées et les performances passées ne présagent pas les performances futures de la SCPI. Acheter des parts de la SCPI PAREF Prima est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital, le risque de liquidité, de marché immobilier, ainsi que des risques liés à l'endettement et de durabilité. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Le rachat des parts n'est pas garanti.

ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 3 432 976 parts en fin de trimestre, dont 74 073 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
T1 2025	3 432 976	14 527	14 527	0	3 432 976	14 712
T2 2025						
T3 2025						
T4 2025						

272 € PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 10 JUIN 2024

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus)	**272 €**
- Valeur nominale	200 €
- Prime d'émission	72 €
dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement	*27,20 €*
Valeur de retrait	**244,80 €**

207,71 €
Valeur de réalisation au 31/12/2024

259,43 €
Valeur de reconstitution au 31/12/2024

231,03 €
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français

0,00 €
Valeur IFI 2024 préconisée non-résidents français

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

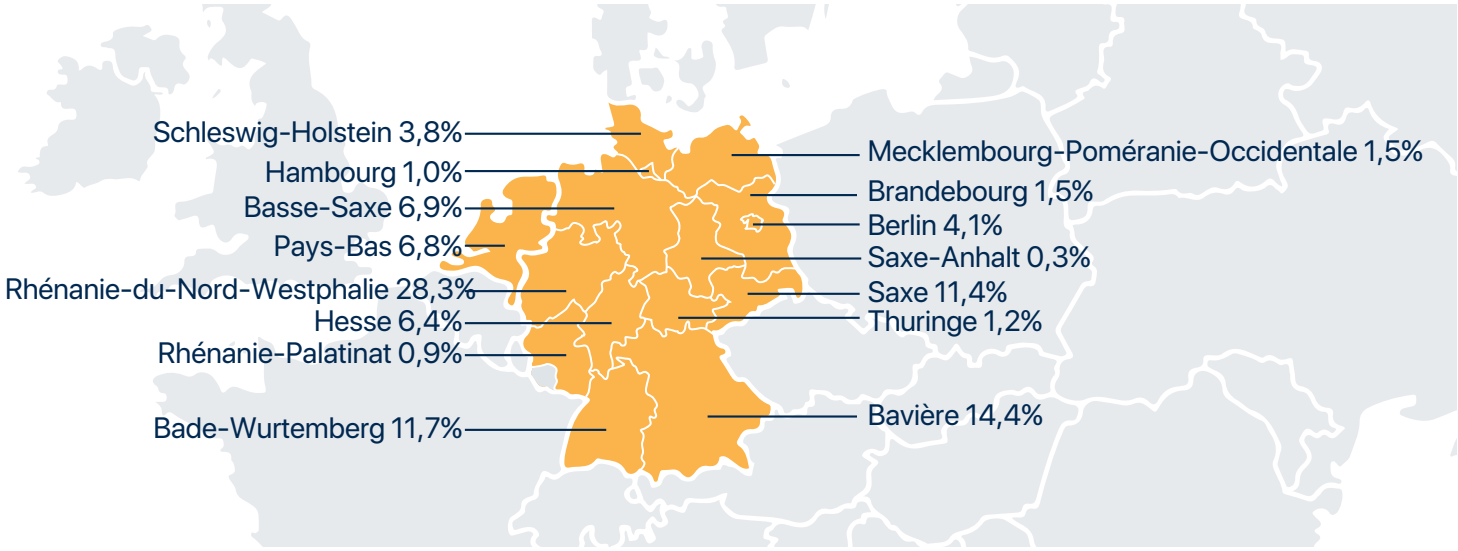
au 31/03/2025

Votre patrimoine en un coup d'œil

943,3 M€	79	625 064 m²	560	5,6 années	22,7 M€
Valeur du patrimoine	immeubles	gérés	baux	durée résiduelle moyenne ferme des baux	loyers encaissés au 1er trimestre

Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2024)



Répartition sectorielle

Exprimée en % du loyer facial

67,7% de commerces essentiels

38,3%	22,5%	6,9%	12,1%	1,7%	18,5%
Alimentaire	Bricolage	Drugstore	Habillement	Restauration	Autres

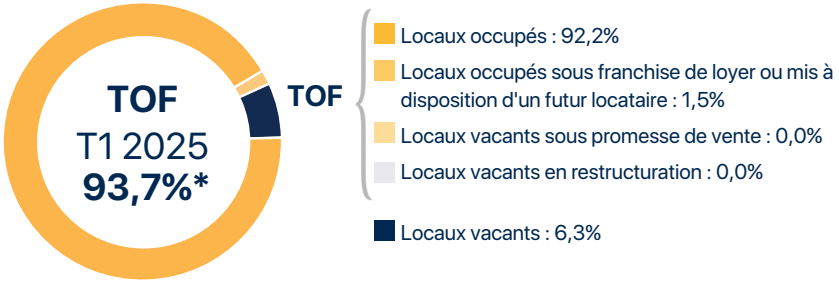
Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
256,7 M€	943,3 M€	0 €	943,3 M€	27,2%

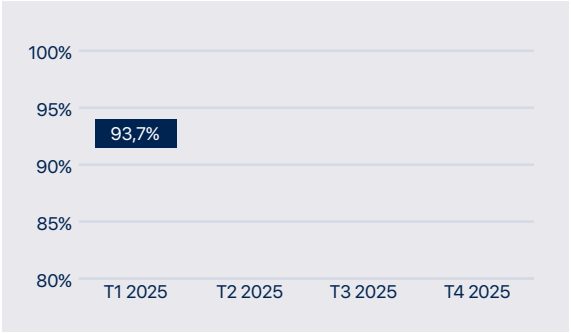
L'ESSENTIEL DE LA GESTION

au 31/03/2025

Taux d'occupation financier (TOF)



Évolution du TOF 2025



* Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) entrée en vigueur en 2022. Le taux d'occupation financier actuel de la SCPI n'est pas indicatif des performances futures, celles-ci pouvant varier en fonction des conditions de marché et des éléments spécifiques à chaque investissement.

Activité locative du 1er trimestre

11 prises d'effet
14 148 m²

Loyers annuels des prises d'effets
1 583 824 €

14 libérations
26 159 m²

Loyers annuels des libérations
2 508 757 €

119 lots vacants représentant
58 449 m²

Les actifs en situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière de la part de la société de gestion.

Acquisition du trimestre

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.

Arbitrages du trimestre

Au cours du 1er trimestre, un arbitrage a été réalisé pour un montant de cession de 7,65 millions d'euros. Il s'agit des actifs de Flensburg et Hamburg Steinbeker, un portefeuille de 2 Retail Parks loués majoritairement à l'enseigne de supermarché PENNY et déjà locataire lors de leur acquisition en 2018. Cette vente a permis de générer une plus-value brute de près de 600 000€ qui renforcera la performance du fonds.

Focus sur un actif du portefeuille : Centre LIO à Berlin (Berlin)

Localisation : Lankwitzer Straße 19, Berlin (Berlin)
Typologie : Centre commercial
Date d'acquisition : 30 septembre 2017
Surface locative : 12 616 m²
Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) : 4,1%
Locataires : 30 baux dont Elixia (Fitness Center, 32,4% du loyer), Rewe (Supermarché, 11,4% du loyer), C&A (Textile, 10,2% du loyer) et Rossmann (Drugstore, 6,3% du loyer)
TOF : 99,5%
WALB : 7,4 ans

Ce trimestre, l'actif présenté est situé à Berlin, capitale de l'Allemagne, la première ville du pays avec 3,8 millions d'habitants. Le centre commercial LIO s'intègre harmonieusement dans une zone essentiellement résidentielle grâce à sa complémentarité locative et profite d'une position privilégiée sur la Lankwitzer Straße, une des voies majeures du sud-ouest de l'agglomération. Il dispose de 300 places de stationnement et se trouve en face de la gare multimodale de Lichterfelde-Ost (train et bus) qui offre un accès direct au centre-ville. Le site est loué à 30 locataires, dont 65% proviennent de commerces essentiels et d'une salle de fitness, pour un loyer annuel de plus de 2,5 millions d'euros. Rénové en 2013, il présente désormais une WALT de 7,4 ans et un TOF de 99,5% comparativement à 6,4 ans et 97,1% au T1 2024. Deux nouveaux locataires sont accueillis au T1 2025, et les supermarchés Aldi et Rewe prolongent leur bail pour des durées respectives de 5 et 10 ans.

Art. 8
Classification SFDR

La SCPI PAREF Prima est classée **Article 8** au sens du Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.
Ainsi, elle s'engage envers des pratiques d'investissement durables et prend en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans son processus d'investissement, dans le cadre d'une stratégie de long terme de décarbonation de son portefeuille.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI PAREF Prima se tiendra **le mercredi 25 juin 2025 à seize heures, au Châteauform' Monceau Vélasquez, 2 Avenue Vélasquez, 75008 Paris.**

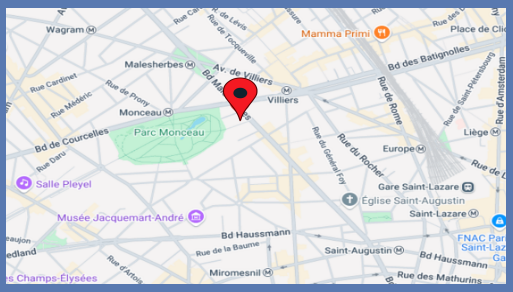
A cette occasion, vous serez invités à voter d'une part sur le projet de création et dotation d'un fonds de remboursement afin de fluidifier la liquidité du marché des parts en cas de besoin futur, d'autre part afin d'approuver certaines évolutions statutaires qui seront intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion. Le détail des résolutions relatives auxdites évolutions statutaires est présenté dans le rapport annuel de votre SCPI qui vous sera transmis en amont de l'Assemblée Générale (Partie "Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire").

Enfin, nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation ou encore par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés.

Participez à la vie de votre SCPI et votez lors de l'Assemblée Générale du 25 juin 2025

En tant qu'associé de la SCPI PAREF Prima, vous êtes convié à l'Assemblée Générale Annuelle de la société, qui se tiendra le mercredi 25 juin à 16h00. Cet événement sera l'occasion de rencontrer les gérants de votre SCPI et **de vous prononcer sur les différentes résolutions soumises à votre approbation.** Pour rappel, vous disposez d'un nombre de voix proportionnel à votre part dans le capital social de la société.

Si vous ne pouvez pas être présent, vous avez la possibilité de voter par correspondance à l'aide du formulaire de vote joint à la convocation, ou bien par voie électronique, à condition d'avoir préalablement donné votre accord à notre service Associés.



Lieu : Chateauform' Monceau Vélasquez, 2 avenue Vélasquez, 75008 Paris.

Métro / RER : Monceau (ligne 3), Villiers (lignes 2 et 3), Saint-Lazare (lignes 3, 12, 13, 14 & RER E).

Parking public : Indigo Villiers (14 avenue de Villiers, 75017 Paris)

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

Souscription : Minimum CINQ (5) parts pour tout nouvel associé. Information du client : Avant toute souscription (en démembrement, au comptant, à crédit ou via un contrat d'assurance vie en unité de compte), le souscripteur doit se voir remettre et prendre connaissance des statuts, de la note d'information, du dernier rapport annuel, du document d'informations clés et du bulletin trimestriel d'information disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet www.paref-gestion.com.

Prix : Le prix de la part est reporté sur le présent bulletin trimestriel et sur le bulletin de souscription.

Libération : Les parts souscrites au comptant doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.

Dossier de souscription : Le bulletin de souscription doit parvenir à la société de gestion, dûment complété et signé, accompagné de la fiche de connaissance du client (KYC) également complétée et signée.

Jouissance des parts : La date de jouissance correspondant au droit de percevoir les dividendes potentiels (4 acomptes trimestriels par an) est fixée, pour votre SCPI, au premier jour du sixième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

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

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

Si la demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois, un mécanisme de rétro-compensation peut être mis en œuvre par la Société de Gestion pour permettre de compenser toute demande de retrait avec les sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée et non encore investies dans des actifs immobiliers. Ces sommes ne pourront excéder deux pour cent (2 %) par mois de la valeur de reconstitution de la société.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le mécanisme de rétro-compensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion pourrait proposer à l'associé de faire racheter ses parts sur un fonds de remboursement qui pourrait être voté par l'assemblée générale et alimenté par des cessions d'actifs. Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

Cession - Mutation des parts : Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS.

RISQUES

En souscrivant à des parts de la SCPI, un investisseur s'expose aux risques suivants :

- un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi ;
- un risque de liquidité lié à la difficulté de vendre ses parts en l'absence de souscription compensant les retraits ;
- un risque lié aux investissements dans des actifs immobiliers (risque de marché) et à l'évolution du marché de l'immobilier ;
- un risque lié à l'endettement et aux acquisitions payables à terme souscrits par la SCPI ;
- un risque lié à la gestion discrétionnaire résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants ;
- un risque fiscal lié à une évolution ultérieure de la fiscalité notamment en Allemagne et dans d'autres pays de la zone euro à laquelle sont soumis les actifs ;
- un risque de durabilité lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

L'ensemble des risques et des frais est décrit dans le Document d'Informations Clés et la Note d'Information de la SCPI dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion.

ENDETTEMENT

La SCPI PAREF Prima peut recourir à l'endettement et effectuer des acquisitions payables à terme dans la limite de 40 % maximum de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la société.

FISCALITÉ

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts. Une SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Ses associés sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt. Les associés font l'objet d'un document établi chaque année par la Société de Gestion et adressé en temps utile pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus. Dans la mesure où l'objet de la SCPI est de constituer un patrimoine immobilier situé à l'étranger, il y aura lieu de distinguer les règles fiscales applicables aux revenus et plus-values de source française et étrangère.

LEXIQUE

Capitalisation : Elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

Loyer facial : Il s'agit du loyer contractuel, affiché sur le bail signé entre propriétaire et locataire.

Taux de Distribution de la SCPI : C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

Taux de Distribution net de la SCPI : C'est la division du dividende net versé, 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.

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

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

Valeur de réalisation : La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société, le tout ramené à une part. Elle est basée sur une évaluation du patrimoine faite, à minima, en fin d'année. En 2024, une évaluation a également eu lieu à mi-année.

Valeur de reconstitution : La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine, le tout ramené à une part. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission.

Valeur de retrait : La valeur de retrait correspond à la différence entre le prix de souscription et la commission de souscription TTC.

Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière) : Elle correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

WALB : Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés : **gestionvie@paref.com**
Nos équipes sont également joignables au : **01 86 90 41 10**

PAREF GESTION

PAREF Gestion - Siège social :
153, boulevard Haussmann - 75008 Paris