



## Bulletin trimestriel d'information T3 2024

N° 43 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2024  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

À l'orée du quatrième trimestre de l'année 2024, nous souhaitons rappeler les résultats du vote des Assemblées Générales tenues aux mois de mai et juin dernier. Vous avez très majoritairement voté en faveur de la fusion des SCPI Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2 pour donner naissance à PAREF Prima. Ce véhicule fusionné poursuit la stratégie de ses prédécesseurs et rassemble les atouts de chacun. Les fondamentaux solides de votre SCPI sont salués par les experts du secteur, en attestent l'obtention d'un TOP d'Or 2024 dans la catégorie "Moins de 10 ans - Commerces" décerné par le magazine "Tout Sur Mes Finances" et l'obtention du 2<sup>e</sup> prix dans la catégorie "SCPI à prépondérance commerces" lors des Grands Prix des SCPI 2024 organisés par le magazine "Mieux Vivre Votre Argent".

Au troisième trimestre, la Bundesbank (Banque fédérale allemande) prévoit une stagnation, voire un léger recul de la croissance du PIB (Produit Intérieur Brut) en 2024 (-0,1%). En effet, certaines contraintes restent palpables tels que les coûts de financement et le niveau de consommation, malgré une amélioration du pouvoir d'achat des ménages. Plus positivement, la baisse de l'inflation se poursuit et se couple à une nouvelle baisse du principal taux directeur de la BCE de -25 points de base en septembre, passant à 3,25%, ce qui laisse entrevoir une amélioration des conditions de marché. Par ailleurs, les prévisions de croissance positive du PIB de l'Union Européenne (UE) à +0,8%, ainsi que le rebond de l'économie américaine à +2,6%, devraient aussi profiter à l'Allemagne.

Concernant le marché de l'investissement immobilier allemand, le pays a enregistré plus de 22,2 milliards d'euros de transactions en trois trimestres sur l'année 2024, soit 9% de plus qu'à la même période en 2023. Au troisième trimestre la part des investisseurs étrangers représente 33% du total, ces derniers conservent leur intérêt pour ce marché. Parmi les diverses typologies d'actifs, Résidentiel et Commerce dominent les échanges sur les 9 premiers mois de l'année 2024 avec respectivement 5,3 milliards d'euros et 4,8 milliards d'euros investis.

Concernant la classe d'actifs Commerce, le volume de transactions en 2024 se révèle déjà supérieur à celui des trois premiers trimestres de 2023, avec ainsi 4,8 milliards d'euros échangés sur cette classe d'actifs (+30%). Les taux de capitalisation restent stables et au regard de l'amélioration des conditions de marché, les experts ont révisé positivement leurs prévisions de transactions vers un volume annuel de 6 à 7 milliards d'euros contre 5 à 7 milliards d'euros annoncés au trimestre dernier.

Côté acquisition, nous sommes toujours attentifs à une sélection rigoureuse des nouveaux actifs, plusieurs dossiers sont actuellement en cours d'étude. Enfin, sur le plan locatif, votre SCPI présente une gestion dynamique. Nous pouvons ainsi souligner la signature de 4 nouveaux baux ce trimestre, pour des durées fermes de 6 à 10 ans sur des surfaces comprises entre 100 et 4 700 m<sup>2</sup> et pour un loyer annuel de 456 000 euros. De plus, les baux de 23 locataires ont été prolongés sur des périodes allant jusqu'à 12 ans, sur des surfaces allant jusqu'à 11 760 m<sup>2</sup> et pour un total de 2,85 millions d'euros de loyer annuel. Ces baux concernent aussi bien des commerçants indépendants, que de grandes enseignes des secteurs alimentaires, du bricolage ou de l'électronique, contribuant à la diversification cohérente des revenus de votre SCPI.

Ainsi, PAREF Prima présente de très bons fondamentaux. Le niveau de commerces essentiels reste très élevé (67,0%), et s'accompagne d'un fort taux de recouvrement des loyers. Le Taux d'Occupation Financier se maintient à un excellent niveau proche de 95% et la durée résiduelle moyenne des baux (WALB) est de 5,8 ans. La distribution se stabilise à 3,30 euros net par part pour le troisième trimestre 2024.

Le prévisionnel de performance cible non garanti est quant à lui de 5% pour l'année 2024 (1).

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

(1) La projection du taux de distribution cible n'est pas garantie. Il s'agit d'une projection calculée par PAREF Gestion en septembre 2024 et susceptible d'évoluer à la baisse comme à la hausse, en fonction de circonstances ou de situations particulières rencontrées par la SCPI. Les associés de la SCPI sont exposés à un risque de perte en capital sur la totalité du montant de leurs apports.

Sources : BNP Paribas; Bundesbank; CBRE; FMI.

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 30/09/2024

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 1<sup>er</sup> 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.

 <b>14 487</b> associés	 <b>933,8 M€</b> Capitalisation sur prix de souscription	 <b>3,41 €</b> Dividende brut par part	 <b>3,30 €</b> Acompte sur dividende T3 versé le 04/11/2024
 <b>272 €</b> valeur de la part	 <b>0,11 €</b> Impôt étranger déjà supporté par la SCPI dans le pays investi		

## PERFORMANCES

Rentabilité & Taux de distribution

**Taux de rentabilité interne au 31/12/2023**

5 ans **4,50%**

**Taux de distribution 2023 : 4,80%**

- Distribution sur résultat courant : 4,63%
- Impôts prélevés à la source : 0,17%
- Distribution exceptionnelle : 0%

## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

Acomptes sur dividende par part (net versé)



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 sera versé en novembre 2024 aux associés de la SCPI Novapierre Allemagne 2 (voir le paragraphe "Vie Sociale").

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier, liés à l'endettement, fiscal et de durabilité. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 3 432 976 parts en fin de trimestre. Au cours de ce trimestre, nous avons utilisé le mécanisme de rétro-compensation, voté lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire 2024, pour servir les retraits, plus nombreux que les souscriptions. Au 30 septembre 2024, il y avait 1 691 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
T1 2024	2 000 000	1 495	1 495	0	2 000 000	8 020
↳ Fusion-absorption de Novapierre Allemagne 2 par Novapierre Allemagne						
T2 2024	3 459 520	7 474	18 908	0	3 448 086	14 527
T3 2024	3 448 086	16 422	31 532	0	3 432 976	14 487
T4 2024						

**272 €**

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 10 JUIN 2024

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

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

<b>208,70 €</b>	<b>260,32 €</b>
Valeur de réalisation au 30/06/2024	Valeur de reconstitution au 30/06/2024
<b>237,74 €</b>	<b>0,00 €</b>
Valeur IFI 2023 préconisée résidents français	Valeur IFI 2023 préconisée non-résidents français

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

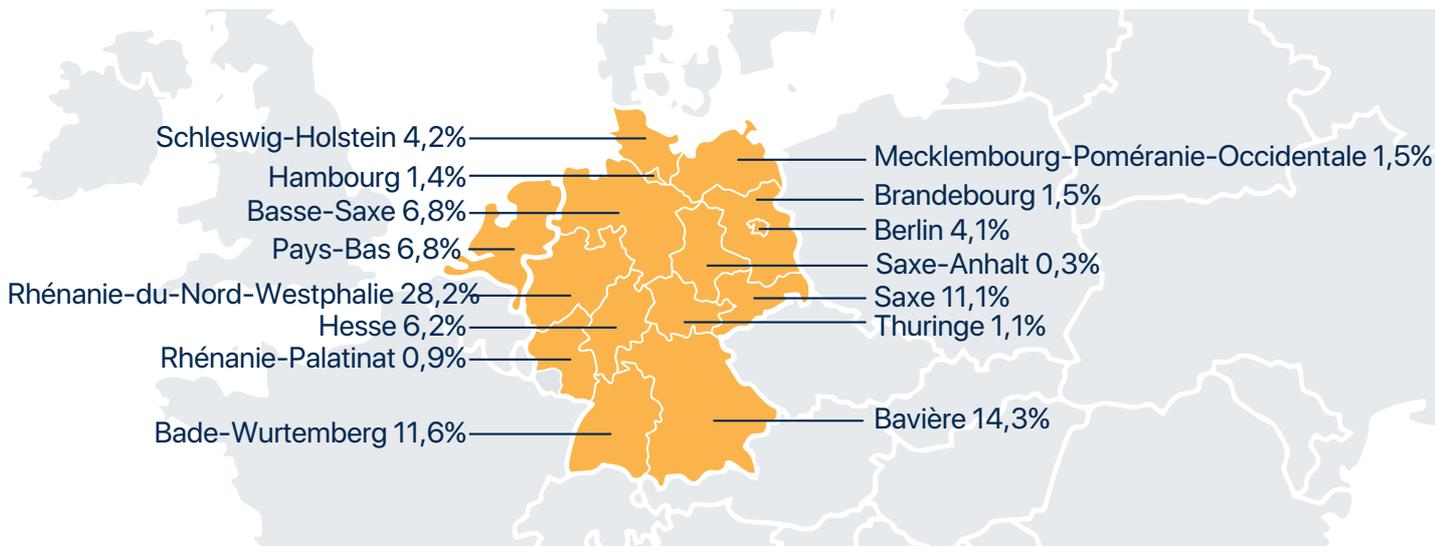
au 30/09/2024

Votre patrimoine en un coup d'œil

 <p><b>948,8 M€</b> Valeur du patrimoine</p>	 <p><b>81</b> immeubles</p>	 <p><b>629 363 m<sup>2</sup></b> gérés</p>	 <p><b>573</b> baux</p>	 <p><b>5,8 années</b> durée résiduelle moyenne ferme des baux</p>	 <p><b>19,1 M€</b> loyers encaissés au 3<sup>e</sup> trimestre</p>
---	--	---	--	--	---

## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises à mi-année)



## Répartition sectorielle

Exprimée en % du loyer facial

67% de commerces essentiels

 <p><b>38,3%</b> Alimentaire</p>	 <p><b>22,0%</b> Bricolage</p>	 <p><b>6,7%</b> Drugstore</p>	 <p><b>12,1%</b> Habillement</p>	 <p><b>1,7%</b> Restauration</p>	 <p><b>19,2%</b> Autres</p>
---	---	--	--	---	--

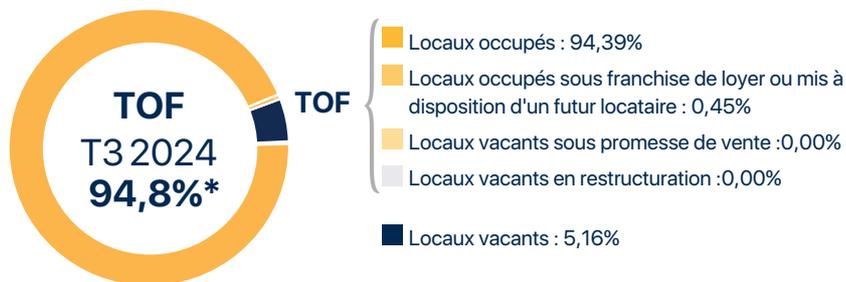
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
256,7 M€	948,8 M€	0 €	948,8 M€	27,1%

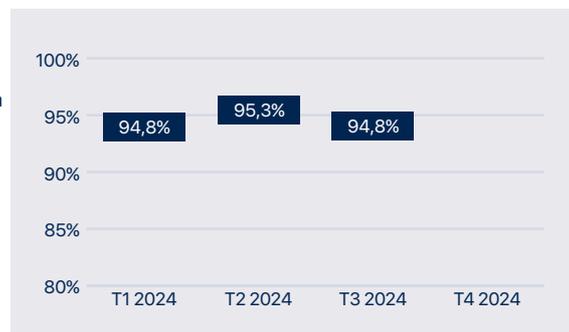
# L'ESSENTIEL DE LA GESTION

au 30/09/2024

## Taux d'occupation financier (TOF)



## Évolution du TOF 2024\*\*



\* 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.

\*\* TOF T1 2024 correspondant aux données de la SCPI Novapierre Allemagne.

## Activité locative du 3<sup>e</sup> trimestre



## Acquisition du trimestre

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.

## Arbitrage du trimestre

Aucun arbitrage n'est intervenu au cours du trimestre.

## Focus sur un actif du portefeuille : Oelsnitz A (Saxe)



**Localisation :** Pflockenstraße 28, 09376 Oelsnitz Erzgebirge (Saxe)  
**Typologie :** Retail Park  
**Date d'acquisition :** 25 mai 2019  
**Surface locative :** 15 227 m<sup>2</sup>  
**Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) :** 1,26%  
**Locataires :** 6 baux dont Leitermann (Bricolage, 70,9% du loyer) et Edeka (Supermarché, 25,0% du loyer)  
**TOF :** 97,2%  
**WALB :** 11,9 ans

L'actif présenté ce trimestre se situe dans l'Est de l'Allemagne à Oelsnitz, dans le Land (état fédéré) de Saxe, qui dispose d'une économie portée par de nombreuses PME dans des industries telles que la microélectronique, la pharmaceutique ou l'automobile. Cette petite ville au riche patrimoine industriel est reliée à Leipzig et à Dresde par le réseau autoroutier. Le site présente un état locatif complémentaire dont plus de 90% du loyer est généré par des commerces essentiels et des enseignes compétitives en Allemagne. Au T3 2024, le locataire principal Leitermann a confirmé sa conviction sur cet emplacement en prolongeant son bail pour 12 années supplémentaires, ce qui contribuera à maintenir l'attractivité et la valeur de l'actif sur le long terme.

### 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

Conformément au traité de fusion, afin que l'ensemble des associés de PAREF Prima touchent le même dividende sur l'année 2024, un acompte sur dividende complémentaire de 0,1977 € par part sera versé en novembre 2024 aux associés de la SCPI Novapierre Allemagne 2. Ce dividende sera versé sur la base des parts en jouissance de Novapierre Allemagne 2 au T1 2024.

## Nouveau visa AMF :

Compte tenu des mutations opérées suite à l'Assemblée Générale du 10 juin 2024, la SCPI PAREF Prima, nouvelle dénomination de la SCPI Novapierre Allemagne, a obtenu un nouveau visa AMF dans le cadre de l'actualisation de sa note d'information : le visa SCPI n°24-12 en date du 23 juillet 2024.

## Des options de souscription mises à votre disposition

Nous vous rappelons que vous disposez des options de souscription suivantes : le versement programmé et le réinvestissement de dividendes.

**L'option de versement programmé** vous permet de mettre en place un plan d'investissement régulier, en définissant un nombre de parts que vous souhaitez investir mensuellement ou trimestriellement. La souscription de parts s'effectue en parts pleines uniquement.

**L'option de réinvestissement des dividendes** vous offre la possibilité de faire croître progressivement votre portefeuille de SCPI en réinvestissant automatiquement tout ou partie de vos dividendes. Ainsi, plutôt que de percevoir vos dividendes chaque trimestre, vous pouvez désormais choisir de les réinvestir directement dans l'acquisition de nouvelles parts. L'expression de l'option se réalise en un pourcentage du dividende trimestriel reçu. Au travers de cette option, il est possible d'acquérir des parts pleines uniquement. Ainsi, si le pourcentage de dividendes alloués ne permet pas d'atteindre un nombre plein de parts, alors le nombre de parts investies sera arrondi à l'entier inférieur et le delta de dividendes restant vous sera versé.

Pour tout avis, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseil en gestion de patrimoine habituel. Nous restons également disponibles pour toute précision.

## 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](http://www.paref-gestion.com).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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.

## 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

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

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

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

## CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés :  
[gestionvie@paref.com](mailto:gestionvie@paref.com)

Nos équipes sont également joignables au :  
**01 86 90 41 10**



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

