

# Bulletin trimestriel d'information T2 2025

N° 46 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2025  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2025  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie ASPIM : SCPI à prépondérance Commerces

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Le deuxième trimestre 2025 a été marqué par la finalisation de la nouvelle campagne de valorisation du patrimoine. À l'issue de cette évaluation, la valeur du portefeuille de votre SCPI s'établit à 957,5 millions d'euros, en hausse de 1,5% à périmètre constant et positionnant la valeur de reconstitution à 264,59 euros par part lorsque le prix de souscription est de 272 euros. Il s'agit ici d'un signal fort de résilience et de qualité des actifs détenus par votre SCPI. Les fondamentaux solides de PAREF Prima ont également été salués par le magazine *Tout Sur Mes Finances*, qui lui a décerné le 1<sup>er</sup> prix du TOP SCPI 2025 dans la catégorie "Meilleure performance long terme - SCPI Commerce".

La conjoncture économique montre quant à elle des signes d'apaisement au deuxième trimestre. La Commission européenne a en effet revu ses prévisions à la hausse, tablant sur une croissance modérée de + 0,9% pour la zone euro en 2025. La politique monétaire accommodante de la BCE (Banque Centrale Européenne), avec une septième baisse consécutive des taux et le ralentissement de l'inflation, soutient le pouvoir d'achat des ménages et réduit les coûts pour les entreprises, améliorant ainsi les conditions de marché.

En Allemagne, certains défis persistent néanmoins, notamment en ce qui concerne la forte compétition à l'export et le coût de financement qui demeure élevé. Les entreprises allemandes connaissent une hausse des retards de paiement, un signal de risque commercial à moyen terme. Cependant, le pays bénéficie d'une inflation maîtrisée qui s'établit à 2,0% à fin juin, conformément aux anticipations de la Bundesbank (Banque Fédérale Allemande). Après un recul du PIB de -0,2% en 2024, une croissance de +0,5% est prévue pour 2025, signal d'une reprise progressive de l'économie allemande. Enfin, la coalition gouvernementale, formée après les élections de février dernier, a pour ambition de moderniser les infrastructures allemandes via un vaste plan d'investissement public. Ce dernier, financé hors contraintes habituelles d'endettement, devrait jouer un rôle moteur dans la relance de l'activité économique.

Côté immobilier, le marché allemand affiche une certaine embellie. Les experts sont optimistes et anticipent un volume total de transactions de 40 milliards d'euros en 2025, une première depuis 2022, preuve d'une forte

résilience de l'Allemagne par rapport à ses voisins européens. Ainsi, le volume de transactions atteint 8,2 milliards d'euros ce trimestre, marquant une augmentation de +11% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2024. Ce regain de confiance confirme la position de l'Allemagne comme la première destination des flux d'investissement immobiliers dans l'Union Européenne. Les actifs Résidentiels et Bureaux continuent de représenter une part significative des transactions. Le segment du Commerce essentiel, sur lequel votre SCPI est fortement positionnée, maintient également une dynamique positive et contribue à hauteur de 1,7 milliard d'euros aux volumes de transactions ce trimestre. Une légère compression des taux est observée sur les actifs "prime", traduisant un regain d'appétit des investisseurs pour les biens de qualité.

Sur le plan locatif, le portefeuille fait l'objet d'une gestion proactive et stratégique. Nous pouvons souligner la signature de 10 nouveaux baux pour des durées fermes allant jusqu'à 15 ans sur une surface moyenne de 1 386 m<sup>2</sup>. Au total, 2,8 millions d'euros de loyers ont été sécurisés ce trimestre grâce aux signatures et renouvellements. 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. PAREF Prima maintient la solidité de ses fondamentaux avec un niveau de commerces essentiels en progression pour atteindre 67,8% et un taux de recouvrement des loyers proche de 100%. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) approche les 95% tandis que la durée résiduelle moyenne des baux (WALB) de 5,7 ans est stable.

Comme annoncé, la distribution progresse à **3,54 euros nets** par part pour le deuxième trimestre 2025. Le taux de distribution cible non garanti sur l'année 2025 reste anticipé à 5,00%, soit une distribution prévisionnelle totale d'environ 13,60 euros.

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

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : BNP Paribas; Bundesbank; CBRE; Destatis.

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 récompenses ne préjugent pas de la performance future 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.

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 30/06/2025

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 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>14 739</b> associés	 <b>933,8 M€</b> Capitalisation sur prix de souscription	 <b>3,58 €</b> Dividende brut par part	 <b>3,36 €</b> Acompte sur dividende net T2 versé le 01/08/2025
 <b>272 €</b> valeur de la part	 <b>0,18 €</b> Dividende brut distribué suite à la vente d'immeubles		 <b>0,04 €</b> Impôt étranger déjà supporté par la SCPI dans le pays investi

## PERFORMANCES

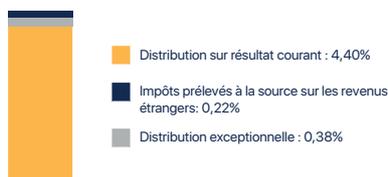
Performance globale annuelle 2024 : 2,14%

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.

Avertissements : Les chiffres cités concernent les années écoulées et les performances passées ne présagent pas les performances futures de la SCPI. Acheter des parts de la SCPI PAREF 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. Source : PAREF Gestion.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 3 432 976 parts en fin de trimestre, dont 80 767 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2025	3 432 976	14 527	14 527	0	3 432 976	14 712
T2 2025	3 432 976	9 550	9 550	0	3 432 976	14 739
T3 2025						
T4 2025						

**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 €
<i>dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement</i>	27,20 €
<b>Valeur de retrait</b> .....	<b>244,80 €</b>

**212,19 €**  
Valeur de réalisation au 30/06/2025

**264,59 €**  
Valeur de reconstitution au 30/06/2025

**231,03 €**  
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français

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

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

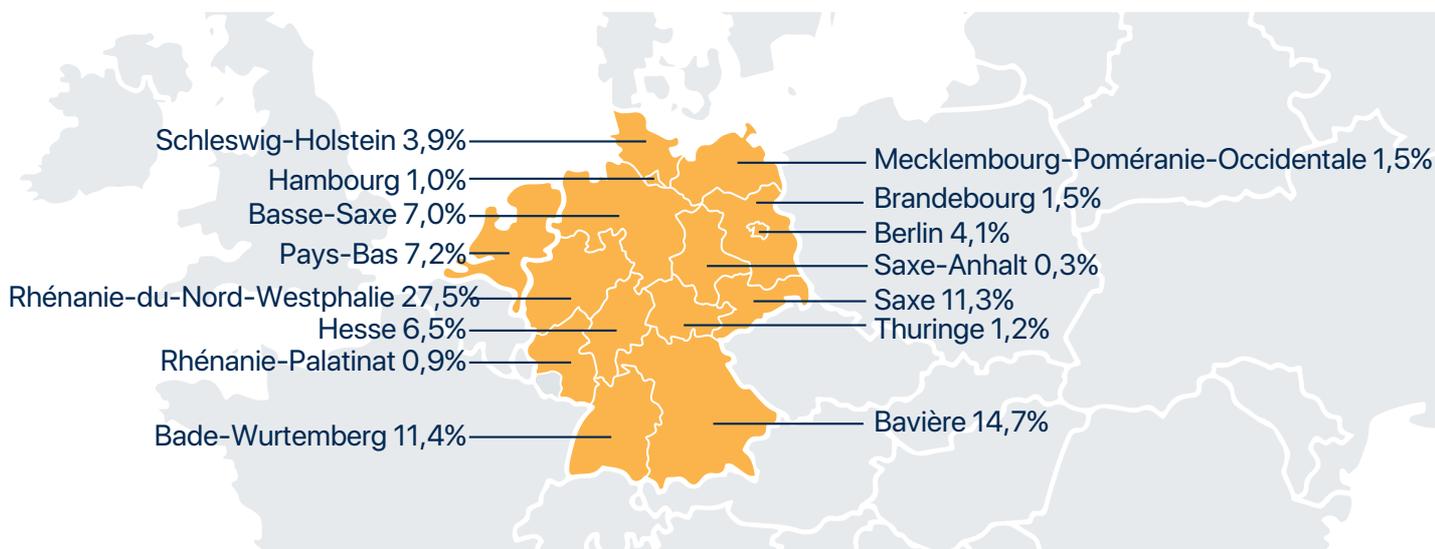
au 30/06/2025

Votre patrimoine en un coup d'œil



## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2025)



## Répartition sectorielle

Exprimée en % du loyer facial

67,8% de commerces essentiels



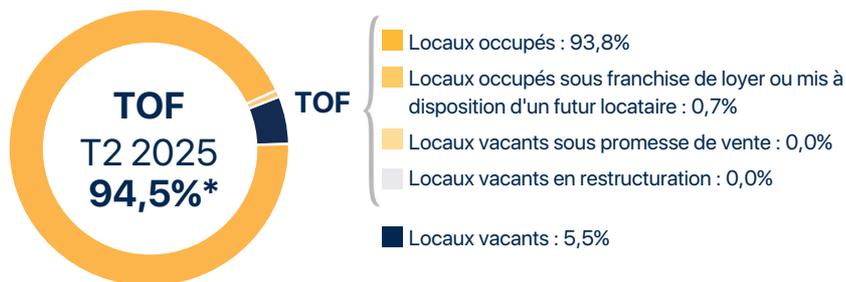
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
256,7 M€	957,5 M€	0 €	957,5 M€	26,8%

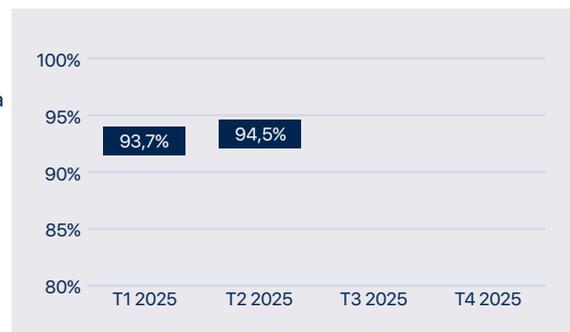
# L'ESSENTIEL DE LA GESTION

au 30/06/2025

## 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 2<sup>e</sup> trimestre



## Acquisition du trimestre

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.

## Arbitrage du trimestre

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre.

## Focus sur un actif du portefeuille : Ulm Boefingen (Bade-Wurtemberg)



**Localisation :** Haslacher Weg 24, Ulm Boefingen (Ulm)  
**Typologie :** Retail Park  
**Date d'acquisition :** 1 avril 2015  
**Surface locative :** 3 735 m<sup>2</sup>  
**Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) :** 1,04%  
**Locataires :** Lidl (Supermarché, 50,6% du loyer), Rewe (Supermarché, 49,4% du loyer)  
**TOF :** 100%  
**WALB :** 7,8 ans

Ce trimestre, l'actif présenté est situé à Ulm, une ville dynamique du sud de l'Allemagne. Le retail park s'intègre harmonieusement dans une zone essentiellement résidentielle et profite d'une position privilégiée sur un axe routier important. Il dispose de deux niveaux de parking, avec une connexion par passerelle piétonne vers une agglomération de détaillants à proximité, offrant un accès direct et une qualité perçue comme nouvelle par les clients. Le site est loué à deux locataires, Lidl et Rewe, pour un loyer annuel de plus de 600 000 €. Le bâtiment, érigé en 2008, présente désormais une WALB de 7,8 ans et un TOF de 100%. Le prolongement du bail de Rewe jusqu'en 2034 et celui de Lidl jusqu'en 2032 démontrent un engagement fort des deux locataires envers l'actif et son emplacement. En outre, un projet de remise en état du parking et des réparations de la toiture ont été réalisés pour maintenir la bonne condition structurelle et la bonne perception de l'actif.

### 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 Mixte de la SCPI PAREF Prima s'est tenue le mercredi 25 juin 2025 à seize heures, au Chateauforn' Monceau Velasquez, 2 avenue Velasquez, 75008 Paris. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration ou encore par voie électronique, sur convocation de la société de gestion, PAREF Gestion, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 4 juin 2025.

Le quorum atteint n'étant pas suffisant pour délibérer sur les résolutions ordinaires et extraordinaires, l'assemblée a été convoquée une seconde fois, au siège social, 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris, le mercredi 9 juillet 2025 à neuf heures trente à cet effet. La convocation a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 2 juillet 2025.

L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (1 à 14), notamment les évolutions statutaires intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion ainsi que la création et dotation d'un fonds de remboursement. À titre de rappel, le texte intégral des résolutions ordinaires et extraordinaires figure aux pages 50 à 53 du rapport annuel 2024.

Le détail des résultats des votes est disponible sur le site internet de la Société de Gestion via le lien suivant : <https://www.paref-gestion.com/actualites/paref-prima-assemblee-generale-mixte-les-25-juin-et-9-juillet-2025/>.

PAREF Gestion remercie les associés pour leur confiance et leur implication dans la vie sociale de leur SCPI.

Il est également à noter qu'à effet au 1<sup>er</sup> juillet 2025, la date d'entrée en jouissance des parts de la SCPI PAREF Prima a été fixée au premier jour du mois suivant la réception intégrale des fonds par la SCPI contre le premier jour du sixième mois auparavant. Cette modification a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 16 juin 2025.

## 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 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, voté par l'Assemblée générale du 09/07/2025, pour un maximum de 10 millions d'euros, si les sommes disponibles sont suffisantes. 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.

## 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. Le traitement fiscal dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer.

## 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.

**Performance globale annuelle de la SCPI** : Elle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation du prix de souscription, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable.

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

**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](mailto:gestionvie@paref.com)  
Nos équipes sont également joignables au : **01 86 90 41 10**



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

