PAREF Prima

Bulletin trimestriel d'information T4 2024

N° 44 - Valable du 1er janvier au 31 mars 2025
et relatif à la période du 1er octobre au 31 décembre 2024
Type : SCPI de rendement à capital variable
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Nous avons le plaisir de débuter l'année 2025 en confirmant le maintien de la valeur de part de votre SCPI PAREF Prima à 272 € après la campagne de valorisation menée en décembre 2024. La qualité du portefeuille composé principalement de retail-parks et de locataires de commerces essentiels renforce la stabilité des valeurs face aux évolutions de marché.

En 2024, la fusion-absorption de la SCPI Novapierre Allemagne 2 par Novapierre Allemagne a donné naissance à PAREF Prima, un véhicule qui poursuit la stratégie de ses prédécesseurs et rassemble les atouts de chacun. Cette fusion porte déjà ses fruits, avec l'atteinte d'un taux de distribution de 5,00%, en hausse de +21 bps par rapport à l'année 2023.

Les fondamentaux solides de votre SCPI ont été 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 2e prix dans la catégorie "SCPI à prépondérance commerces" lors des Grands Prix des SCPI 2024 organisés par le magazine "Mieux Vivre Votre Argent".

Concernant la conjoncture, la deuxième partie de l'année 2024 a été marquée par un apaisement des contraintes pesant sur l'économie européenne. La baisse conjuguée des taux directeurs de la BCE (Banque Centrale Européenne) et du taux d'inflation ont permis d'améliorer le pouvoir d'achat des ménages et de diminuer les coûts supportés par les entreprises. En Allemagne toutefois, la croissance reste freinée par des facteurs externes, mais l'inflation a été maitrisée à +2,2% contre +5,9% en 2023. La Bundesbank (Banque Fédérale Allemande) prévoit une légère croissance de +0,2% pour 2025.

Le marché de l'investissement immobilier allemand s'est lui plutôt bien comporté par rapport à ses voisins européens, avec une nouvelle dynamique amorcée ces derniers mois, portant à plus de 34,3 milliards d'euros les transactions 2024, soit une hausse de 21% par rapport à 2023. L'Allemagne reste la première destination des flux d'investissement dans l'Union Européenne. Parmi les diverses typologies d'actifs, le Résidentiel, la Logistique et le Commerce ont dominé les échanges en 2024. Concernant cette dernière, le volume de transactions a connu une augmentation de 28% des transactions par rapport à 2023, avec 6,1 milliards d'euros échangés. Les taux de capitalisation restent stables et une légère compression peut être observée sur le segment Prime. Au regard de cette embellie les experts anticipent une poursuite du regain d'activité en 2025 avec un volume prévisionnel de 40 milliards d'euros de transactions.

Enfin, sur le plan locatif, votre SCPI présente une gestion dynamique en ce dernier trimestre de 2024. Nous pouvons souligner la signature de 8 nouveaux baux pour des durées fermes de 3 à 10 ans sur des surfaces comprises entre 50 et 950 m² et pour un loyer annuel de 294 000 euros. Également, 1,5 million d'euros de loyers ont été sécurisés ce trimestre grâce au renouvellement de 27 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 la santé, du bricolage ou du textile contribuant à la diversification cohérente des revenus de votre SCPI.

Ainsi, en 2024, PAREF Prima maintient la solidité de ses fondamentaux. Le niveau de commerces essentiels atteint 67,3% 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 5,7 ans.

La distribution progresse à 3,39 euros net par part pour le quatrième trimestre 2024, portant le dividende net de votre SCPI PAREF Prima à 13,14€ sur l'année, soit une amélioration de +9,1% par rapport à la moyenne des 5 années précédentes.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité, et vous adressons nos meilleurs vœux pour une année pleine de succès et de prospérité.

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. 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 31/12/2024

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 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.

14 588 associés

272 € valeur de la part

933,8 M€ Capitalisation sur prix de souscription

3,13 € Acompte sur dividende net T4 versé le 07/02/2025

0,26 € Dividende brut distribué suite à la vente d'immeubles

0,22 € Impôt étranger déjà supporté par la SCPI dans le pays

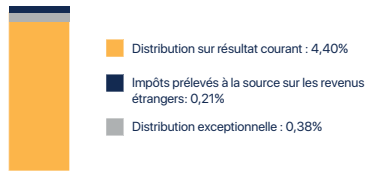
PERFORMANCES

Rentabilité & Taux de distribution

Taux de rentabilité interne au 31/12/2024

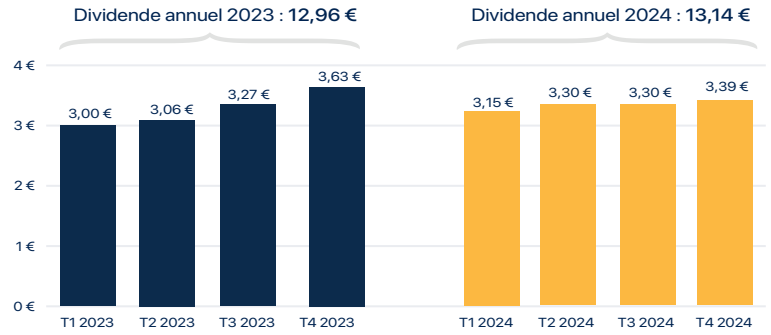
10 ans	4,83%
5 ans	3,88%

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.

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 30 124 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	3 432 976	18 987	18 987	0	3 432 976	14 588

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

237,74 € Valeur IFI 2023 préconisée résidents français

0,00 € Valeur IFI 2023 préconisée non-résidents français

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

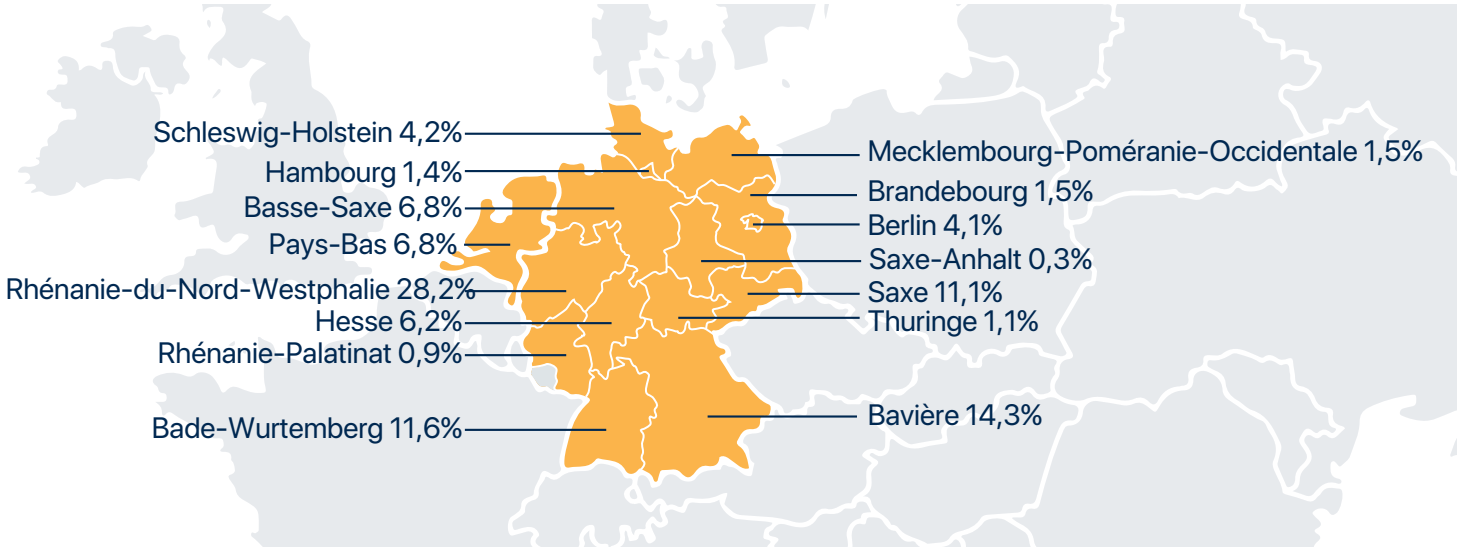
au 31/12/2024

Votre patrimoine en un coup d'œil

951,2 M€	81	629 505 m²	572	5,7 années	18,1 M€
Valeur du patrimoine	immeubles	gérés	baux	durée résiduelle moyenne ferme des baux	loyers encaissés au 4e trimestre

Répartition géographique

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



Répartition sectorielle

Exprimée en % du loyer facial

67,3% de commerces essentiels

38,6%	22,0%	6,7%	11,8%	1,8%	19,1%
Alimentaire	Bricolage	Drugstore	Habillement	Restauration	Autres

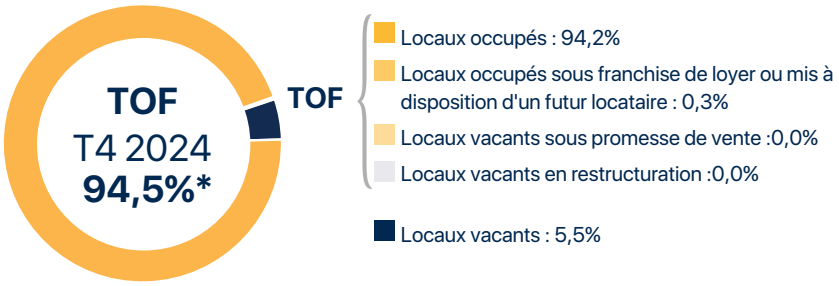
Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
256,7 M€	951,2 M€	0 €	951,2 M€	27,0%

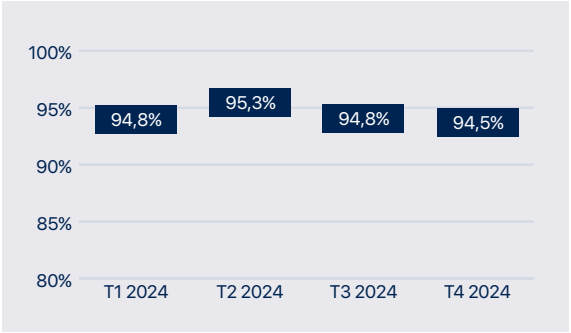
L'ESSENTIEL DE LA GESTION

au 31/12/2024

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.
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 4e trimestre

6 prises d'effet
5 365 m²

Loyers annuels des prises d'effets
493 231 €

6 libérations
7 929 m²

Loyers annuels des libérations
650 457 €

121 lots vacants représentant
46 655 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 et arbitrage du trimestre

Aucune acquisition ni arbitrage n'est intervenu au cours du trimestre.

Focus sur un actif du portefeuille : Centre Koningshoek à Maassluis (Pays-Bas)

Localisation : Koningshoek 92, 3144BA Maassluis (Pays-Bas)
Typologie : Retail Park
Date d'acquisition : 5 mai 2021
Surface locative : 20 238 m²
Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) : 4,7%
Locataires : 72 baux dont Hoogvliet (Supermarché, 11,7% du loyer), Aldi (Supermarché discount, 6,6% du loyer) et Watson (Drugstore, 3,1% du loyer)
TOF : 100,0%
WALB : 4,4 ans

L'actif présenté ce trimestre se situe dans l'Ouest des Pays-Bas à Maassluis, dans la région de Hollande-Méridionale. Cette région compose en partie l'aire urbaine du Randstadt, cœur économique du pays regroupant plus de 7 millions d'habitants via le tissu formé par les villes d'Amsterdam, Rotterdam, ou encore La Haye. La commune de Maassluis, idéalement située dans une mégalopole à l'influence internationale, est connectée à 30 minutes en transports en commun du centre de ces métropoles majeures, tout en offrant un cadre de vie paisible à ses habitants.

Le centre Koningshoek présente un état locatif très complémentaire dont près de 42% du loyer est généré par des commerces essentiels dont des enseignes de premier plan aux Pays-bas. Au T4 2024, 9 locataires ont confirmé leurs convictions sur cet emplacement en signant ou en prolongeant des baux de 5 ans 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

Sous réserve de modification dans votre prochain Bulletin Trimestriel d'Information du 1er trimestre 2025, l'assemblée générale annuelle de la SCPI PAREF Prima se tiendra le mercredi 25 juin 2025 à seize heures.

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.

Les modalités concernant le lieu et la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement.

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 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