

L'indispensable au coeur de votre patrimoine

SCPI d'immobilier de commerce en Allemagne majoritairement et en Europe

■ POURQUOI INVESTIR DANS NOTRE SCPI PAREF PRIMA ?

Avec PAREF Prima, réinventez votre approche de l'investissement en vous concentrant sur des actifs de commerce intégrant près de 70% de commerçants à l'activité « essentielle » (alimentaire, bricolage...), en Allemagne majoritairement et en Europe.

PAREF Prima est née de la fusion-absorption de la SCPI Novapierre Allemagne 2 par la SCPI Novapierre Allemagne, opération votée par les associés le 10/06/2024.

PAREF Prima permet, en contrepartie d'un risque de perte en capital et de liquidité, de :

- Investir votre épargne sur le marché de commerce en Allemagne majoritairement et en Europe ;
- Investir indirectement dans un patrimoine immobilier composé d'actifs commerciaux majoritairement « essentiels » ;
- Disposer tous les trimestres d'un revenu potentiel non garanti ;
- Bénéficier d'un cadre fiscal spécifique et avantageux pour les épargnants français, les actifs étant situés hors de France ;
- Bénéficier d'un service complet de gestion opéré par des professionnels de l'investissement immobilier et de l'épargne gérée.

Avertissement

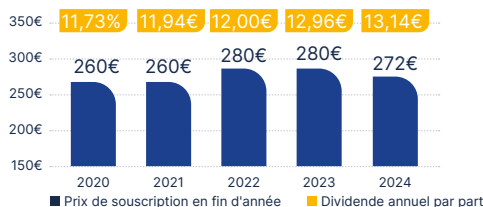
L'investissement dans cette SCPI est conçu comme un placement à long terme dans l'immobilier, avec une durée de détention recommandée d'au moins 10 ans. Il doit s'inscrire dans une stratégie de diversification patrimoniale. L'acquisition de parts de PAREF Prima comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. Ces risques peuvent entraîner l'absence de rendement ou une perte de valeur. Vous pouvez retrouver l'ensemble des risques de manière détaillée dans la Note d'Information et le Document d'Informations Clés disponibles sur www.paref-gestion.com. Le rachat des parts n'est pas garanti et dépend de l'existence de souscriptions correspondantes. Les performances passées ne préjugent en aucun cas des performances futures.

■ PERFORMANCE DE LA SCPI

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



Évolution du prix de souscription et du dividende annuel



Taux d'occupation financier³ au 30/06/2025

94,5%

Durée moyenne résiduelle des baux (WALB)⁴ au 30/06/2025

5,7 ans

1. 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^{er} janvier de l'année n et le 1^{er} janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable.

2. Taux de Distribution de la SCPI : Il s'agit de 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^{er} janvier de l'année n.

3. 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.

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

Documentation commerciale à caractère promotionnel. Les informations contenues dans ce document sont uniquement transmises à des fins d'information et n'ont aucun caractère contractuel.

Les données chiffrées présentes sur ce flyer sont de source PAREF Gestion.

L'essentiel au 30/06/2025

Capitalisation	933,6 M€
Valeur du patrimoine	957,5 M€
Prix de souscription	272 €
Minimum de souscription	5 parts
Prix de retrait	244,80 €
Nombre d'associés	14 739
Nombre d'immeubles	79
Nombre de baux	557

Caractéristiques de la SCPI

Nature juridique	Société Civile de Placement Immobilier
Typologie	SCPI de rendement à capital variable
Catégorie ASPIM	SCPI à prépondérance Commerces
Zone d'investissement	Allemagne majoritairement et Europe
Date de création	2014
Délai de jouissance	1 ^{er} jour du mois suivant
Périodicité des distributions potentielles de revenus	Trimestrielle
Possibilité de démembrement	Oui
Visa AMF	SCPI n°24-12 en date du 23 juillet 2024
Horizon de placement recommandé	10 ans minimum
Classification SFDR	8

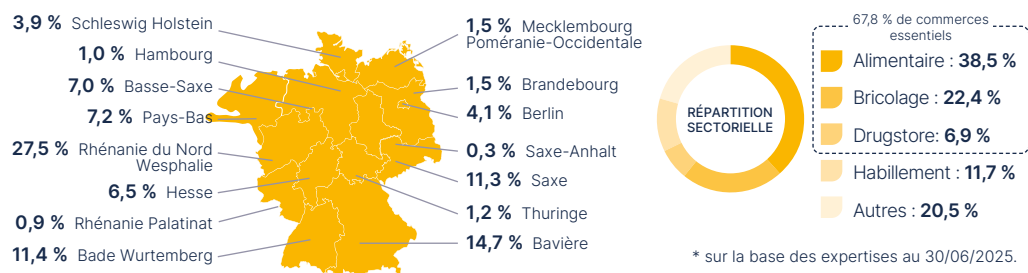
INDICATEUR DE RISQUE

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

L'indicateur de risque retient une hypothèse de conservation de 10 années. La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE

Exprimée en valorisation hors droits au 30/06/2025*



STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

PAREF Prima poursuit une stratégie fondée sur l'investissement dans les commerces de proximité (murs de magasins, de commerces, de centres commerciaux, de retail parks) situés en périphérie de villes moyennes en Allemagne majoritairement et en Europe, dans les zones non-prime des principaux marchés.

La SCPI sélectionne des actifs permettant de construire un portefeuille dont la durée résiduelle moyenne des baux est élevée, afin de sécuriser les revenus locatifs.

Elle vise à investir dans des actifs mono ou multi-locataires et cherche à diversifier les secteurs d'activités des locataires, principalement des grandes enseignes dans le commerce de détail, nationales ou internationales, afin de réduire le risque locatif.

Afin de l'accompagner sur le marché allemand, PAREF Gestion s'attache les services de Principal Real Estate Investors, acteur paneuropéen spécialisé sur des actifs immobiliers de commerces disposant d'une expertise reconnue dans la recherche et la gestion d'actifs immobiliers situés en Allemagne.

Exemples d'actifs en portefeuille



Actif acquis en 2023, Bergkamen (Rhénanie du Nord-Westphalie), multi-locataires (Lidl, Rossmann...)



Actif acquis en 2021, Fürth (Bavière), multi-locataires (Edeka, Rossmann...)



Actif acquis en 2020, Torgau (Saxe), multi-locataires (Kaufland, OBI, Elektro Center...)

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

ENDETTEMENT AU 30/06/2025

Dettes bancaires	Valeur d'expertise	% dette/valeur au bilan
256,7 M€	957,5 M€	26,8 %

Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Ce dernier ne constitue ni une offre ou une sollicitation, ni le fondement d'un contrat d'achat ou de vente ou de conseil en investissement. Les informations fournies sur les performances passées et les acquisitions ne sont pas un indicateur fiable des performances futures : les performances ne sont pas constantes dans le temps et la valeur des investissements peut fluctuer à la hausse comme à la baisse. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'évoluer. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans PAREF Prima sont décrits dans les documents réglementaires disponibles gratuitement sur le site internet de PAREF Gestion www.paref-gestion.com (Statuts, Note d'Information, Document d'Informations Clés, dernier bulletin d'information et dernier rapport annuel). Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription.

Pourquoi choisir PAREF Gestion ?

- Plus de 30 années d'expérience multi-classes d'actifs avec l'appui d'un groupe solide et structuré.
- Des solutions d'investissement qualitatives et performantes pour donner de nouvelles perspectives à votre épargne.
- Un service de qualité pour vous accompagner au quotidien et répondre à vos ambitions patrimoniales.

2,5 MDS €
D'ACTIFS
SOUS GESTION

5
SCPI
GÉRÉES

5
PAYS EN
EUROPE¹

24 000
ASSOCIÉS

1900
BAUX

1991
CRÉATION
PAREF GESTION

1 - Pays dans lesquels sont investis nos fonds : France, Allemagne, Pays-Bas, Pologne et Italie. Données au 30/06/2025, source Groupe PAREF.

CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email : souscriptions@paref.com

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

PAREF Gestion : SA à conseil d'administration au capital de 1.658.400 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753 ■ Agrément AMFGP-08000011 du 19-02-2008

■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.

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.

Investisseurs concernés

Cette SCPI s'adresse aux clients non professionnels et professionnels souhaitant investir indirectement dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 10 ans. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice de toute « U.S. Person ».

Principaux frais et commissions

• Frais supportés directement par l'investisseur

Commission de souscription :

10 % HT du prix de souscription (prime d'émission incluse). La TVA est supportée et récupérée par la société de gestion et n'impacte donc pas l'investisseur.

Commission sur cession/mutation des parts :

75 € HT soit 90 € TTC.

• Commissions payées directement par la SCPI à la société de gestion

Commission de gestion annuelle :

- du 01/01/2025 au 31/12/2025 : 10,7 % HT (12,84 % TTC) des recettes de toute nature encaissées HT par la société ;
- à compter du 01/01/2026 : 11 % HT maximum (13,20 % TTC) des recettes de toute nature encaissées HT par la société.

Commission sur arbitrage des actifs immobiliers :

0,5 % HT soit 0,6 % TTC des prix de vente + 3 % HT soit 3,6 % TTC de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.

Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux :

1 % HT soit 1,2 % TTC maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € (HT) suivis directement par la société de gestion.