



## Bulletin trimestriel d'information T2 2024

N° 42 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2024  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Lors des Assemblées générales qui se sont 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. Cette opération rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2024, a donné naissance à la SCPI **PAREF Prima**, qui poursuit la stratégie de ses prédécesseuses. Les profils complémentaires des deux fonds ainsi que le volume atteint par ce nouveau véhicule, font de la SCPI PAREF Prima un leader sur son marché, tourné vers la croissance et le maintien de ses solides fondamentaux. Votre Société de Gestion vous remercie pour votre confiance dans ce tournant stratégique, qui marque une accélération de la dynamique en place depuis plusieurs années désormais.

À mi-année, la Bundesbank (Banque fédérale allemande) a maintenu ses prévisions d'une légère croissance du PIB (Produit Intérieur Brut) en 2024 (+0,3%). En effet, certaines contraintes restent palpables telles que les coûts de financement et le niveau de consommation, malgré une amélioration du pouvoir d'achat des ménages. Cependant, la baisse de l'inflation qui se poursuit (de +2,8% en mai à +2,5% en juin), couplée à la baisse des taux directeurs de la BCE (Banque Centrale Européenne) de -0,25%, laissent entrevoir une amélioration des conditions de marché. De même, le rebond de la croissance européenne depuis le début de l'année, soutenu par le retour de la zone euro en tant que premier pays exportateur vers les États-Unis, devrait favoriser la relance du niveau de production outre-Rhin.

Concernant le marché de l'investissement immobilier allemand, le pays a enregistré plus de 14,2 Mds€ de transactions au premier semestre de 2024, soit 15% de plus qu'au premier semestre de 2023. Aussi, les volumes échangés au deuxième trimestre présentent une hausse +26% par rapport au premier trimestre, avec près de 8 Mds€ investis sur cette période, des chiffres bien supérieurs aux autres pays de la zone Euro comme la France (3,3 Mds€) ou l'Espagne (3,2 Mds€). La part des investisseurs étrangers représente 40,2% du total investi (22% de plus qu'au 1<sup>er</sup> semestre 2023), confirmant leur intérêt pour ce marché. Parmi les diverses typologies d'actifs, Logistique et Commerce dominent les

échanges sur un an glissant, avec respectivement 7,7 Mds€ et 6,6 Mds€ investis. En parallèle, les experts soulignent la stabilisation des taux de capitalisation par rapport au début d'année, un signal positif pour le marché immobilier. Les prévisions convergent enfin sur un volume de transaction global de 30 Mds€ pour l'année 2024.

Concernant la classe d'actifs Commerce, le segment émerge comme le plus dynamique au premier semestre, avec 3,6 Mds€ investis. Les actifs de centre-ville, ainsi que les Retail Parks concentrent la majorité des échanges (respectivement 63% et 31%) et les centres commerciaux recueillent 3% des volumes investis. Les taux de capitalisation se stabilisent et les experts maintiennent ainsi leurs prévisions de transactions de 5 à 7 Mds€ voire au-delà pour l'année 2024.

Concernant la rotation du portefeuille, la SCPI PAREF Prima a conclu ce trimestre la cession d'un Retail Park monocataire auprès du groupe EDEKA, enseigne de supermarché leader en Allemagne et déjà locataire de l'actif lors de son acquisition en 2018. Cette vente aura permis de générer une plus-value brute de plus d'1 M€ qui renforcera la distribution du fonds. Par ailleurs, la résilience de la valeur globale du portefeuille à mi-année est à souligner, avec une légère baisse de -1,80% par rapport au 31 décembre 2023, dans un contexte de marché encore incertain.

En outre, la gestion locative conserve son dynamisme, le Taux d'Occupation Financier se maintient à un excellent niveau de 95,3% et la durée résiduelle moyenne des baux (WALB) est de 5,8 ans. La distribution augmente par rapport au trimestre précédent pour s'établir à 3,30 € net par part pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité, et vous souhaitons un bel été.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : BNP Paribas; Bundesbank; CBRE.

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 30/06/2024

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.



**14 527**  
associés



**937,9 M€**  
Capitalisation sur prix de  
souscription



**3,30 €**  
Acompte sur  
dividende T2 versé  
le 01/08/2024



**272 €**  
valeur de la part



**0,29 €**  
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 sera versé en 2024 pour les associés de la SCPI Novapierre Allemagne 2, afin d'égaliser les distributions à l'ensemble des associés de PAREF Prima.

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 3 448 086 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 juin 2024, il n'y a aucune part en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
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						
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

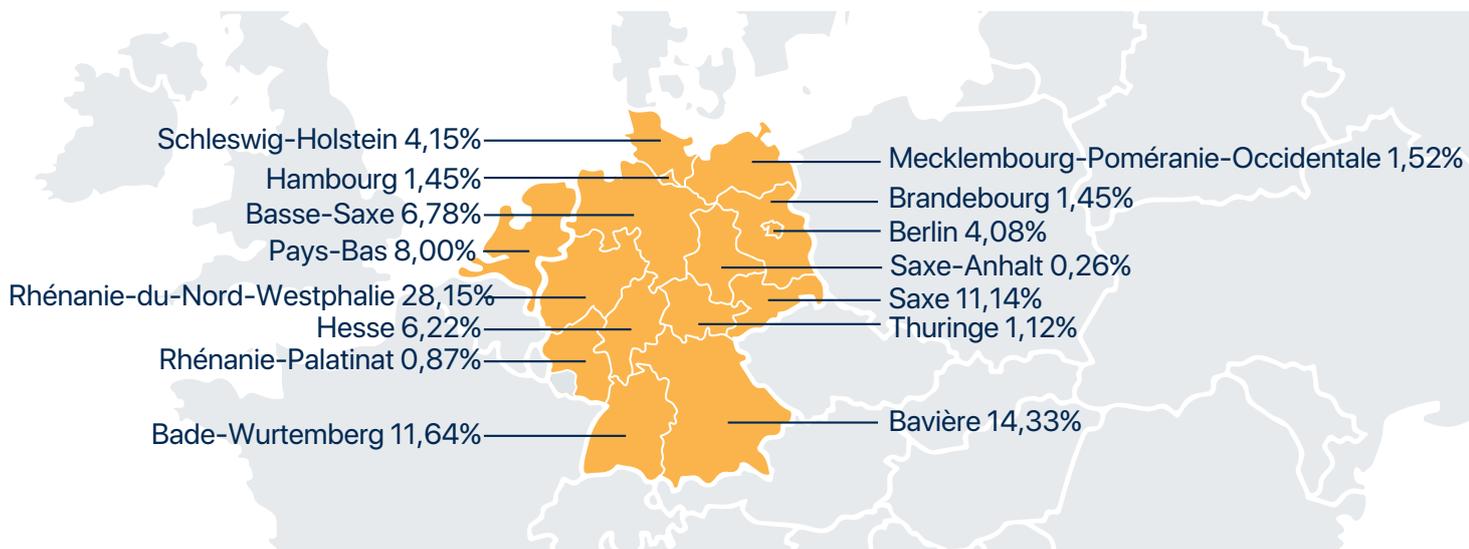
au 30/06/2024

Votre patrimoine en un coup d'œil

 <b>948,8 M€</b> Valeur du patrimoine	 <b>81</b> immeubles	 <b>629 321 m<sup>2</sup></b> gérés	 <b>580</b> baux	 <b>5,8 années</b> durée résiduelle moyenne ferme des baux	 <b>18,4 M€</b> loyers encaissés au 2 <sup>ème</sup> 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

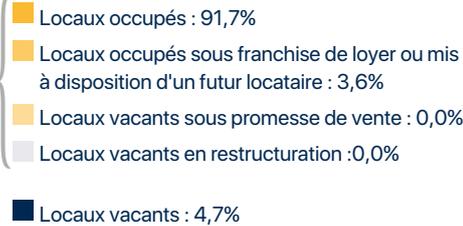
67,0% de commerces essentiels

 <b>38,4%</b> Alimentaire	 <b>22,0%</b> Bricolage	 <b>6,6%</b> Drugstore	 <b>12,1%</b> Habillement	 <b>1,7%</b> Restauration	 <b>19,2%</b> Autres
--	--	---	---	--	---

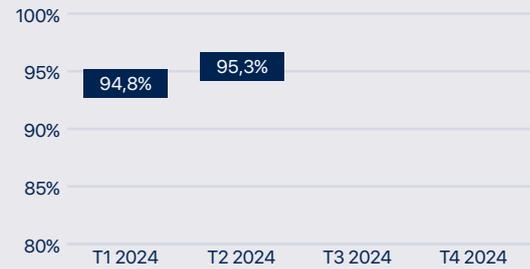
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
256,7 M€	948,8 M€	0,00 €	948,8 M€	27,1%

## 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 2<sup>ème</sup> trimestre

8 prises d'effet  
1 155 m<sup>2</sup>

6 libérations  
1 179 m<sup>2</sup>

Loyers annuels des prises d'effets  
217 926 €

Loyers annuels des libérations  
269 410 €

103 lots vacants représentant  
41 108 m<sup>2</sup>

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.

## Arbitrage du trimestre

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 un arbitrage a été réalisé pour un montant de cession de 8,75 M€. Il s'agit de l'actif Bad Harzburg (Basse-Saxe), Retail Park monocataire loué à 100% par l'enseigne EDEKA, chaîne de supermarché leader en Allemagne sur son segment et déjà locataire de l'actif lors de son acquisition en 2018. **Cette vente a permis de générer une plus-value brute de plus d'1 M€ qui renforcera la performance du fonds.**

## Focus sur un actif du portefeuille : Reinhardshagen (Hesse)



**Localisation :** Vaaker Weg 4-6, Reinhardshagen (Hesse)

**Typologie :** Retail Park

**Date d'acquisition :** 15 septembre 2017

**Surface locative :** 4 366 m<sup>2</sup>

**Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) :** 0.6%

**Locataires :** 9 baux dont REWE (Supermarché, 58,1% du loyer), Netto (Supermarché, 24,0% du loyer) et Volksbank (Banque, 5,5% du loyer)

**TOF :** 100%

**WALB :** 7,0 ans

L'actif présenté ce trimestre se situe au cœur de l'Allemagne à Reinhardshagen, dans le « Länder » (état fédéré) de Hesse qui présente le 3<sup>ème</sup> PIB par habitant le plus élevé du pays. Cette petite ville au cadre rural est reliée aux agglomérations de Kassel et Göttingen par le réseau autoroutier fédéral qui la traverse. Le site présente un état locatif diversifié dont plus 82% du loyer est généré par des commerces essentiels. Au 2<sup>ème</sup> trimestre, le principal locataire REWE a confirmé sa conviction sur cet emplacement en prolongeant son bail pour 8 années supplémentaires, ce qui contribuera à maintenir l'attractivité et la valeur de l'actif sur le long terme.

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Novapierre Allemagne s'est tenue le mardi 28 mai 2024 à seize heures trente, au Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe - 14 rue Beaujon, 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 10 mai 2024.

Le quorum alors atteint étant de 25,02%, les résolutions à caractère ordinaire présentées ont été adoptées (1 à 12).

Néanmoins, ledit quorum n'étant pas suffisant pour délibérer sur les résolutions extraordinaires, l'assemblée a été convoquée une seconde fois, au siège social, 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris, le lundi 10 juin 2024 à seize heures trente minutes à cet effet.

L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (13 à 29), notamment le projet de **fusion-absorption de la SCPI Novapierre Allemagne 2 par la SCPI Novapierre Allemagne** avec les modifications statutaires corrélatives à l'opération, et également les évolutions statutaires qui seront intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion, ainsi que la modification de la dénomination sociale de Novapierre Allemagne qui devient **PAREF Prima** à compter de la date susvisée.

Le détail des résultats des votes est disponible sur le site internet de la Société de Gestion, rubrique "Actualités", et en cliquant sur les liens suivants :

- Résultats détaillés de l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2024
- Résultats détaillés de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juin 2024

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

## 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

