

RAPPORT ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE 2024



Hamburg Kandinskyallee

SCPI DE RENDEMENT À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

25 JUIN 2025

Organes de gestion et de contrôle exercice 2024 4

Éditorial 4

Chiffres clés au 31 décembre 2024 6

1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 9

Rapport de conjoncture 10

Rapport immobilier 12

Rapport ESG 14

Rapport administratif et financier 16

Vie sociale 19

2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024 21

État du patrimoine 22

Variation des capitaux propres 23

Hors Bilan 23

Compte de résultat 24

3 ANNEXE AUX COMPTES 25

Règles et méthodes comptables 26

Évènements majeurs de l'exercice 26

Évènements post clôture 26

État du patrimoine 26

Variation des capitaux propres 30

Compte de résultat 31

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES 33

Évolution par part des résultats financiers 34

Emploi des fonds 34

Évolution du capital 35

Évolution du Prix de part et distribution 35

Évolution des conditions de cession ou de retrait 35

Inventaire détaillé des placements immobiliers 36

Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles 38

Répartition géographique par valorisation des actifs 38

Répartition locative et géographique en % du loyer annualisé des locataires 38

Tableaux transparisés en quote-part de détention 39

5 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 41

6 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 43

7 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 45

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2024 46

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur Les Conventions Réglementées 48

8 TEXTE DES RÉOLUTIONS 49

Résolutions à titre ordinaire 50

Résolutions à titre extraordinaire 51

9 ANNEXE SFDR 55



ROSSMANN

ROSSMANN
Mein Drogeriemarkt

SCHULAKTION

ABC

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2024

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Pierre LE BOULERE

MEMBRES

David DIANO

Olivier GIORGETTA

Stéphane GLAVINAZ

Etienne GUE (Vice-Président)

Jean-Louis MATS

Stéphane REYNAUD

Michelle VICTOR

ALLEGROW représentée par Aude DIANO

APICIL EPARGNE, représentée par Bertrand JOUNIN

COPASE, représentée par Pascal MADERT

PARIS REALTY FUND (PAREF), représentée par Antoine
de OLIVEIRA E CASTRO / Anne SCHWARTZ

PRINCIPAL REAL ESTATE, représentée par Guillaume MASSET

PRIMONIAL CAPIMMO, représentée par Grégory FRAPET

SOCIETE NOUVELLE REALISATIONS TECHNIQUES (SNRT),
représentée par Dominique CHUPIN

SUNESIS représentée par M. Eric SCHWARTZ

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes
de l'exercice clos le 31/12/2025

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, représentée par Mathilde
HAUSWIRTH

Suppléant : Annick CHAUMARTIN

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes
de l'exercice clos le 31/12/2025

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

SAVILLS

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes
de l'exercice clos le 31/12/2027

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes
de l'exercice clos le 31/12/2024

■ DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION



SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 €

■ Société de Gestion de Portefeuille ■ Agrément AMF

GP- 08000011 en date du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM

en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Président du Conseil d'Administration : Antoine de OLIVEIRA E
CASTRO

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ





CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Tout au long de l'année 2024, année charnière pour votre SCPI, vous avez continué à nous accorder votre confiance. En effet, lors de l'Assemblée Générale de juin 2024, vous avez largement validé la fusion-absorption de la SCPI Novapierre Allemagne 2 par la SCPI Novapierre Allemagne qui a donné naissance à PAREF Prima, avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2024. Ce nouveau véhicule poursuit la stratégie de ses prédécesseurs, tout en rassemblant les atouts de chacun. Au 31 décembre 2024, vous étiez 14 588 associés pour une capitalisation de 934 millions d'euros. Cette fusion porte déjà ses fruits, avec l'atteinte d'un taux de distribution de 5,00% pour 2024, en hausse de 21 points de base par rapport à 2023.

L'orientation stratégique, que vous avez validée, repose sur plusieurs éléments clés : une visibilité accrue sur le marché, une diversification géographique plus large. L'objectif pour l'année 2025 sera de consolider les acquis de 2024 et de pérenniser la performance de la SCPI sur un portefeuille immobilier à fort potentiel de création de valeur. À cette fin, plusieurs actions sont déjà en cours, incluant des projets d'acquisitions ciblées, un plan de cessions à même de générer des plus-values distribuables, ainsi que la relocation des espaces vacants.

Sur le plan économique, l'année 2024 a été marquée par une maîtrise de l'inflation et une baisse progressive des taux directeurs de la BCE, favorisant ainsi la reprise de la consommation des ménages et des investissements des entreprises en Europe et en Allemagne. Parallèlement, le marché de l'emploi reste robuste et les récentes élections fédérales ont plébiscité un groupe favorable à une politique budgétaire expansionniste, à même de redonner un second souffle à l'industrie du pays. Concernant le marché immobilier allemand, 2024 a été une année d'ajustement entre l'offre et de la demande, avec une stabilisation des taux de rendement « prime » sur la majorité des typologies d'actifs. De plus, un net regain d'activité a été observé, avec une hausse de +21% du nombre de transactions par rapport à 2023. L'Allemagne maintient ainsi son rang au niveau continental et demeure le premier marché de l'Union Européenne avec 34,1 milliards de transactions*, loin devant ses voisins.

Concernant la gestion de votre SCPI, la société de gestion s'est employée à maintenir la bonne performance du fonds. Au cours de l'année 2024, le portefeuille a évolué, passant de 62 à 81 actifs, avec une valeur totale passant de 593,2 millions d'euros au 31 décembre 2023 à 951,2 millions d'euros au 31 décembre 2024. De plus, la diversification géographique du portefeuille s'est élargie, avec des actifs répartis sur l'ensemble du territoire allemand et aux Pays-Bas pour près de 7% de la capitalisation. En termes de secteurs hébergés, les enseignes de commerce essentiel représentent au total 67,3% du revenu locatif. Le taux de recouvrement approche les 98% et le Taux d'Occupation Financier Annuel (TOF) s'établit à 95,2% sur l'année 2024, résultat d'une gestion locative dynamique.

Du point de vue extra-financier, PAREF Prima, classée en catégorie Article 8 au sens du Règlement SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*), publie cette année son premier rapport dédié aux efforts de décarbonation de la SCPI. Dans cette optique, des outils innovants ont été mis en place pour suivre la consommation énergétique du portefeuille, tandis que des bornes de recharge pour véhicules électriques sont progressivement installées sur la majorité des actifs, combinant ainsi décarbonation et hausse des revenus.

En 2024 votre SCPI PAREF Prima a versé un dividende net de 13,14 € par part, alimenté en partie par la distribution de plus-values de cession. Le Taux de Distribution de 5,00% souligne une progression notable de la performance de votre SCPI PAREF Prima.

Bien cordialement,



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Matthieu NAVARRE
Directeur commercial

*Source CBRE.

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2024

CHIFFRES CLÉS

Capitalisation	933,8 M€
Nombre d'associés	14 588
Nombre de parts en circulation	3 432 976
Prix de souscription (dont 10 % de commission de souscription)	272 €
Prix de retrait	244,80 €

Valeur de réalisation

Montant total	713 076 827 €
Montant par part	207,71 €

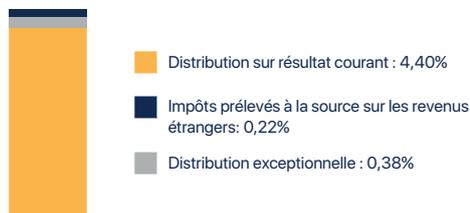
Valeur de reconstitution

Montant total	890 602 901 €
Montant par part	259,43 €

Performances

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

Taux de Distribution*	5,00%
-----------------------------	--------------



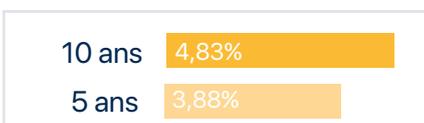
Taux de Distribution net versé*	4,69%
---------------------------------------	--------------

* Taux de Distribution : 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 pour les SCPI à capital variable.

Taux de Distribution net versé : Division du dividende net, 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^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Taux de rentabilité interne (TRI)** :



**Le TRI 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.

Distribution

Acomptes de distribution par part (net versé)



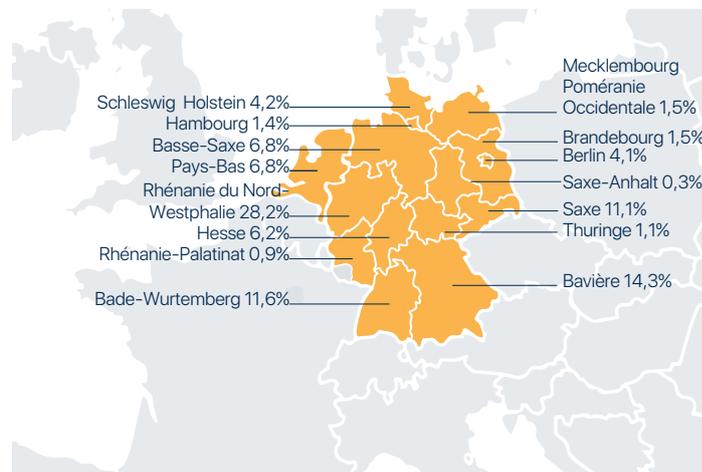
PATRIMOINE

Nombre d'immeubles	81
Nombre de lots*	770
Nombre de baux**	572
Surface totale non pondérée	629 505 m²
Durée résiduelle des baux (WALB)	5,68 ans

*Unité locative louée ou non louée / **Unité locative louée

Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits

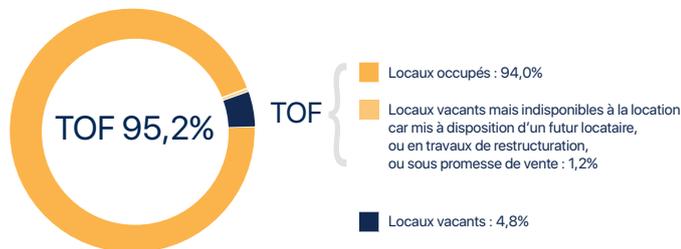


Répartition sectorielle

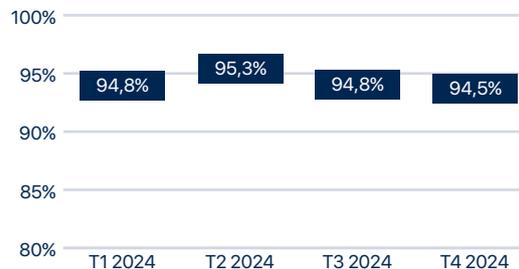
Exprimée en % du loyer facial

Alimentaire	38,6%
Bricolage	22,0%
Drugstore	6,7%
<i>Sous-total Commerces Essentiels 67,3%</i>	
Habillement	11,8%
Restauration	1,8%
Autres	19,1%

Taux d'Occupation Financier Annuel* 2024



Évolution du Taux d'Occupation Financier Trimestriel** au cours de l'année 2024



* Taux d'Occupation Financier Annuel (TOF Annuel) : Le TOF annuel est calculé en divisant le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que les 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. Le TOF annuel est obtenu en additionnant les résultats des TOF trimestriels, puis en divisant cette somme des dénominateurs correspondants des TOF trimestriels.

** Taux d'Occupation Financier Trimestriel (TOF Trimestriel) : Le TOF trimestriel est déterminé en divisant le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que les 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. Le TOF trimestriel est mesuré à la fin de chaque trimestre civil (le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) pour les trois mois constituant le trimestre échu. Il prend en compte les flux effectivement facturés pendant le trimestre civil écoulé.

Les performances passées ne constituent en aucun cas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement dans cette SCPI comporte des risques, notamment le risque de perte en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. La SCPI, n'étant pas un produit coté, présente une liquidité réduite par rapport à d'autres actifs. Le rachat des parts par la SCPI, au prix déterminé par PAREF Gestion, est conditionné à l'existence de demandes de souscriptions à ce prix. Ce placement n'offre aucune garantie de capital. Tous les risques liés à cet investissement sont détaillés dans le DIC (Document d'Information Clé) ainsi que dans la note d'information de la SCPI, auxquels tout investisseur doit prendre connaissance avant d'investir. Chaque investisseur doit évaluer l'intérêt d'un tel investissement en fonction de sa situation personnelle et est invité à consulter un conseiller pour examiner, si nécessaire, les conséquences fiscales liées à cet investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait financé par un emprunt, il est essentiel de noter les risques spécifiques associés à ce mode de financement. Cet instrument financier n'est pas destiné aux "US Persons" (personnes américaines) telles que définies par la réglementation. La durée de placement recommandée pour cet investissement est d'au moins 10 ans.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Rapport de conjoncture	10
Rapport immobilier	12
Rapport ESG	14
Rapport administratif et financier	17
Vie sociale	19

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire, conformément aux articles 25 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier, le rapport ESG puis le rapport administratif et financier de votre SCPI sur l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance de notre rapport sur l'assemblée générale extraordinaire, puis des comptes annuels, du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation.

RAPPORT DE CONJONCTURE

MARCHÉ ALLEMAND

Une économie majeure en transition dans une conjoncture complexe

En 2024, l'Allemagne a enregistré une récession de -0,2%, un chiffre en légère amélioration par rapport à l'année 2023. En effet, depuis la crise sanitaire en 2020, la première économie d'Europe a, tout comme ses voisins, été bouleversée par la guerre en Ukraine et les conflits au Proche-Orient, et a dû faire face à une forte inflation et à la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne. En Allemagne spécifiquement, les prix de l'énergie élevés avaient pénalisé l'industrie et la consommation des ménages s'était davantage contraint tandis que sur le plan extérieur, le ralentissement de l'économie en Asie du Sud-Est avait pénalisé les exportations. Ces facteurs ont persisté en 2024 mais tendent à s'atténuer.

En effet, cette situation semble avoir atteint un point bas en 2023 et la seconde moitié de l'année 2024 a été caractérisée par une atténuation des restrictions affectant l'économie européenne et donc allemande. La réduction simultanée des taux directeurs de la BCE (Banque Centrale Européenne) et du taux d'inflation a favorisé l'amélioration du pouvoir d'achat des ménages tout en diminuant les frais encourus par les entreprises. Ainsi, l'inflation a été contenue à +2,2%, contre +5,9% en 2023 et la Bundesbank (Banque Fédérale Allemande) anticipe ainsi une croissance du PIB (Produit Intérieur Brut) modeste de +0,2% pour 2025.

Malgré ces aléas, l'économie allemande demeure la plus importante de l'Union européenne avec un PIB de 4 305 Mds€ en 2024 et les secteurs qui la composent ont réagi différemment aux évolutions de la conjoncture. Concernant l'industrie manufacturière, la production a diminué de -3,0% en 2024, affectant particulièrement des secteurs clés tels que la fabrication de machines, d'équipements et l'industrie automobile. Concernant le secteur de la construction, celui-ci a enregistré une baisse de -3,8%, principalement en raison de la hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt élevés, entraînant une diminution des projets de construction résidentiels. Enfin, le secteur des services a connu une légère croissance de +0,8%. Notamment, le segment de l'information et de la communication a progressé de 2,5%, tandis que les services liés à l'administration publique, l'éducation et la santé ont augmenté de 1,6%. En revanche, l'agrégat comprenant le commerce, les transports, l'hébergement et la restauration, s'est maintenu à un niveau stable.

De fait, la consommation des ménages est restée modérée, influencée par une confiance des consommateurs affaiblie due aux incertitudes économiques et aux annonces de suppressions d'emplois. Les dépenses publiques ont également été contenues, reflétant la fin des mesures de soutien liées à la pandémie. Au niveau du commerce extérieur, les exportations allemandes ont diminué de -1,0% en 2024, principalement en raison d'une demande réduite de la part de la Chine. Cependant, les importations ont également baissé de 2,8%, conduisant à un excédent commercial de 241,2 milliards d'euros, en hausse de +15% par rapport à 2023 (209 Mds€) et au-delà du niveau pré-covid de 2019 (224 Mds€). Par ailleurs, malgré le ralentissement économique, notamment sur le plan intérieur, le marché du travail s'est montré résilient avec un taux de chômage stable à 3,1% et une population active atteignant 45,9 millions de personnes, un niveau historiquement élevé. Cette situation de plein emploi souligne la capacité d'adaptation de l'économie allemande et soutient la consommation des ménages.

Au regard de ces évolutions, les perspectives pour l'année 2025 restent prudentes, avec une croissance du PIB de +0,2% en 2025 et de +0,8% en 2026. La politique commerciale restrictive et imprévisible des États-Unis pourrait ralentir davantage les exportations, notamment depuis l'annonce de tarifs douaniers plus élevés contre l'Union Européenne. Toutefois l'orientation de la politique budgétaire allemande envisagée par la future coalition devrait être résolument plus expansive, et pourrait stimuler davantage l'activité économique dans les prochaines années. L'effort d'investissement européen sur le secteur de la Défense, envisagé à plus de 800 Mds€ est une opportunité pour l'Allemagne, qui a elle-même annoncé un plan de 100 Mds€ par an à court terme. Ainsi, l'économie allemande fait face à des défis significatifs mais montre des signes de résilience certains et occupe toujours une place centrale au sein de l'Union Européenne. Ses fondamentaux sont un atout mais le pays devrait engager des réformes structurelles afin de stimuler la croissance et renforcer sa compétitivité dans un environnement mondial incertain.

2024 : Une correction des valeurs accompagnée d'une reprise de l'activité sur le marché de l'investissement immobilier allemand

Les volumes investis en immobilier commercial en 2024 ont atteint 34,3 milliards d'euros soit une hausse de 21% par rapport à l'année 2023 et un niveau bien inférieur à la moyenne annuelle des dix dernières années (c. 47,3 Mds€). Les investisseurs étrangers ont représenté plus de 40% des échanges, une répartition en baisse par rapport à 2023 face au retour des investisseurs nationaux. Les acteurs les plus dynamiques ont été les gérants d'actifs et propriétaires occupants, des investisseurs proches du marché, soulignant leur regain de confiance dans ce nouveau cycle.

Durant le premier semestre de 2024, l'Allemagne a enregistré plus de 14,2 milliards d'euros de transactions, marquant une augmentation de 15% par rapport au premier semestre de l'année précédente. En effet, les baisses successives des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne (BCE) ont favorisé la marge de manœuvre des investisseurs. Cette tendance haussière s'est confirmée au troisième trimestre jusqu'à la fin de l'année 2024. À l'exception de l'Hôtellerie, en léger recul, toutes les classes d'actifs sont concernées par cette augmentation, notamment le Résidentiel (+50% sur 12 mois), le Commerce (+28% sur 12 mois) et les typologies alternatives comme les Data Centers (+18% sur 12 mois). Cependant, les typologies les plus plébiscitées en volume restent le Résidentiel (8,7 M€), la Logistique (7,7 M€) et le Commerce (6,1 M€).

En parallèle, les taux « prime » ont évolué de manière contrastée selon les classes d'actifs. Les Bureaux et les Centres commerciaux de classe B ont connu une légère décompression tandis que les actifs Résidentiels, Logistique ont enregistré une légère compression. Les Commerces de centre-ville et les Retail Parks sont restés stables. À fin 2024, dans le Top 7 des villes allemandes, le rendement « prime » net des actifs de Bureaux s'élevait à 4,36% en moyenne (+6 points de base sur l'année, acté dès le 1^{er} trimestre), tandis que pour les Commerces de centre-ville celui-ci s'élevait à 3,50%, comme en fin 2023. En phase avec les attentes de l'année dernière, l'ajustement progressif des valeurs et l'allègement des contraintes de financement a permis à l'offre et la demande de converger à nouveau en 2024, favorisé par l'évolution des taux directeurs.

Marché de l'investissement en commerces

Le volume de transactions dans la classe d'actifs Commerces a atteint 6,1 Mds€ sur l'année 2024, soit une hausse de +28% par rapport à l'année 2023. Le segment Commerces demeure la 3^e classe d'actifs immobiliers en volume investi en Allemagne après la Logistique et le Résidentiel, comme en 2023. Le Commerce semble donc particulièrement attractif et marque la progression la plus importante cette année derrière le Résidentiel.

En 2024, les commerces de centre-ville ont attiré la majorité des capitaux, avec 47% des transactions, suivie par les Retail-Parks (33%) et les centres commerciaux (15%). Les taux de rendements « prime » au niveau national ont pu évoluer différemment selon les segments, mais se sont majoritairement stabilisés au cours de l'année. Pour les commerces de centre-ville, le taux s'est légèrement compressé de -20 points de base pour atteindre 4,64% tandis que celui des centres commerciaux de zone secondaire a augmenté de 30 points de base pour atteindre 7,5%. En parallèle, les Retail Parks et les commerces alimentaires ont conservés les niveaux de 2023, à 4,70%, et 5,00%.

Enfin, les commerces DIY et les centres commerciaux de catégorie A ont, eux aussi, conservés les niveaux de 2023, avec des taux de 5,80% et 5,90%. Cette relative stabilité est un indicateur de l'adaptation des acteurs du marché à ce nouveau paradigme et atteste de la résilience de la typologie Commerce et de son attractivité pour les investisseurs institutionnels. Dans ce contexte, l'importante baisse du niveau d'inflation et la stabilisation du marché de l'emploi ont aussi permis de soutenir la consommation des ménages et l'attractivité des commerces essentiels (alimentaire, bricolage et drugstore) s'en trouve donc renforcé.

PRÉVISIONS 2025

En 2025, la poursuite d'une politique monétaire expansionniste de la part de la Banque Centrale Européenne continuerait de favoriser le net regain d'activité du secteur immobilier amorcé en 2024 chez les investisseurs institutionnels. Sur la plupart des typologies d'actifs, la récente stabilisation des rendements, à la suite d'une phase d'appréciation l'année précédente, confirme le mécanisme de correction des valeurs, auquel les investisseurs semblent progressivement s'adapter.

Ainsi, les experts prévoient une augmentation des transactions immobilières, rendue possible dans le cadre d'un regain de confiance du marché, d'un assouplissement des conditions de financement et d'un ajustement entre l'offre et la demande de biens. La prudence restera de mise toutefois, au regard des turbulences actuelles qui secouent le cadre traditionnel du commerce au niveau mondial.

Sources : Bundesbank, CBRE, Destatis, Euronews, Eurostat, JLL.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

La gestion dynamique de votre patrimoine a permis au cours de l'année 2024 la signature de 20 nouveaux baux. En parallèle 47 avenants menant vers une prolongation du bail ont été signés tandis que 42 baux ont été automatiquement renouvelés, pour un total de 89 renouvellements et prolongations. Ces actions ont concerné une surface totale 146 414 m². Au 31 décembre 2024, le Taux d'Occupation Financier (TOF) trimestriel s'établit à 94,5%. Ce TOF inclut 94,2% de locaux occupés et 0,3% de locaux occupés sous franchise de loyer. Le départ du locataire Real qui occupait 8 794 m² dans l'actif de Riesa représente la principale cause d'évolution de la vacance en 2024.

Enfin, le dividende net versé est de 13,14€ par part pour une personne physique, contre 12,96 € en 2023 et 12,00 € en 2022, ce qui souligne une croissance constante et soutenable pour la SCPI dans un contexte de marché difficile.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Conformément à la réglementation, les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF, avec une actualisation annuelle de la valeur vénale entre deux expertises quinquennales.

Les experts immobiliers de la SCPI, SAVILLS expert de l'ex-SCPI Novapierre Allemagne et BNP PARIBAS REAL ESTATE expert de l'ex-SCPI Novapierre Allemagne 2, ont procédé en fin d'exercice à l'expertise du patrimoine de votre SCPI sur leurs anciens périmètres par soucis de continuité et immeuble par immeuble, pour un montant de 951 245 000 €.

Il est précisé que ces experts immobiliers, comme l'ensemble des experts de la place, ne se considèrent pas comme « Expert externe en évaluation » au sens de la Directive AIFM conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier au regard des obligations réglementaires et des responsabilités qui se rattachent à sa fonction. En conséquence, la société de gestion PAREF Gestion a mis en place un processus interne (Comité de restitution des valorisations) afin de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille.

Ce Comité d'évaluation a retenu une valeur du patrimoine qui s'élève à 951 245 000 €, ce qui représente une évolution de -1,55 % par rapport au patrimoine combiné des SCPI Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2 en 2023. Cette baisse s'est majoritairement produite au cours du 1^{er} semestre, du fait de la cession de l'actif de Bad Harzburg au 1^{er} juin 2024 et de la fin de la correction du marché immobilier allemand au fil des hausses successives des taux directeurs de la BCE en 2023. Cependant, au deuxième semestre 2024, le portefeuille marque une légère augmentation de sa valeur, de +0,26%, dans le sillage d'une reprise progressive de l'activité sur ce marché.

EMPRUNTS

Au 31 décembre 2024, le capital restant dû des emprunts est de 256 650 000 € (contre 166 650 000 € en 2023). Le taux d'endettement (Endettement financier / Valeur des actifs immobiliers) est de 27,0% au 31 décembre 2024, contre 28,1% pour Novapierre Allemagne en 2023. À périmètre constant ex-Novapierre Allemagne, hors fusion, ce taux aurait été de 28,8% à fin 2024.

Conformément aux statuts et à l'assemblée générale constitutive du 29 novembre 2013, la SCPI peut recourir à l'endettement à hauteur de 40% maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers.

L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2024 s'élève à 380 498 000 €, et la SCPI a utilisé 67,5% de sa capacité d'endettement maximum (7% en 2023).

Depuis le 1^{er} janvier 2022, l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) préconise aux SCPI de présenter le ratio dettes et autres engagements. Le ratio se calcule de la manière suivante : (Dettes + Engagements immobiliers) / (Actif net + Dettes + Engagements immobiliers). Avec cette méthode de calcul, l'endettement de la SCPI ressort à 26,5 % en 2024 (27,6 % en 2023).



SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2024, le Taux d'Occupation Financier (TOF) annuel exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 95,2 % alors que le TOF annuel de 2023 s'établissait à 95,1 %.

L'année a été marquée par une vigilance constante envers la situation des locataires et l'activation de l'indexation du loyer basé sur le taux d'inflation. Ainsi, environ 212 locataires ont été indexés en 2024, soit davantage qu'en 2023, où 180 occupants ont vu leur indexation activée. En parallèle, le taux de recouvrement demeure très élevé, à 97,6 %.

BAUX SIGNÉS

En 2024, 20 nouveaux baux représentant 1 197 613 € de loyer annuel pour une surface de 10 966 m² ont été signés avec une prise d'effet pour 14 d'entre eux également en 2024. Ces baux correspondent à des durées fermes comprises entre 2 et 13,5 ans.

Immeuble	Locataire	Date d'effet du bail	Surface (m ²)	Durée bail	Loyer annuel (€)
HERZOGENRATH	Media Markt TV-HiFi-Elektro GmbH	01/10/2024	4 713	6 ans	
TRAUNREUT	Adler	01/04/2024	1 806	5 ans	
SHS	Woolworth GmbH	01/03/2025	956	7 ans	
STOCKSTADT	Woolworth	30/06/2025	950	10 ans	
TRAUNREUT	Kienast Schuhhandels GmbH & Co. HG	01/05/2024	488	3 ans	
AUTRES	15		2 054		
TOTAL	20 nouveaux baux		10 966		1 197 613

Les surfaces égales à zéro sont des baux correspondant à des surfaces extérieures, des panneaux publicitaires, des distributeurs de billets, des distributeurs de denrées alimentaires et des antennes de télécommunication.

RENOUVELLEMENTS ET PROLONGATIONS

En 2024, 89 renouvellements automatiques et prolongations par avenant ont été enregistrés représentant 8 394 579 € de loyer annuel pour une surface de 75 806 m².

Immeuble	Locataire	Date d'effet	Surface (m ²)	Durée	Loyer annuel
OELSNITZ A	Leitermann GmbH & Co. Fachmarkt KG	01/01/2025	11 758	12 ans	
TRAUNREUT	Müller GmbH & Co. KG	27/08/2029	2 454	3 ans	
HERZOGENRATH	Media Markt TV-HiFi-Elektro GmbH	01/10/2024	4 713	6 ans	
FÜRTH	Schuh Mücke Fürth GmbH	01/11/2024	3 050	5 ans	
DORTMUND	EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH	01/10/2024	2 264	5 ans	
AUTRES	84		51 568		
TOTAL	89 renouvellements et prolongations de baux		75 806		8 394 579

Les surfaces égales à zéro sont des baux correspondant à des surfaces extérieures, des panneaux publicitaires, des distributeurs de billets, des distributeurs de denrées alimentaires et des antennes de télécommunication.

CONGÉS REÇUS

En 2024, 31 congés ont été reçus représentant près de 2 658 417 € de loyer annuel pour une surface de 8 067 m².

Immeuble	Locataire	Date d'effet du congé	Surface (m ²)	Loyer annuel (€)
RIESA	real GmbH	31/03/2024	8 983	
STOCKSTADT	Tegut...Gute Lebensmittel GmbH & Co. KG	30/06/2024	2 107	
STOCKSTADT	ALDI SE & Co. KG	31/12/2024	1 413	
LIO BERLIN	Woolworth GmbH	15/10/2024	763	
TRAUNREUT	Reno Schuh GmbH	01/05/2024	490	
AUTRES	26		6 294	
TOTAL	31 congés reçus		20 050	2 658 417

Les surfaces égales à zéro sont des baux correspondant à des surfaces extérieures, des panneaux publicitaires, des distributeurs de billets, des distributeurs de denrées alimentaires et des antennes de télécommunication.

Au 31 décembre 2024, 6,8 % de la surface totale du portefeuille de PAREF Prima est vacante. À noter que le départ du locataire Real à Riesa est le mouvement le plus pénalisant pour le Taux d'Occupation Physique (TOP) et du Taux d'Occupation Financier (TOF) du fonds en 2024. Ce locataire représentait près de 1 200 000 € de loyer et occupait une surface de 8 983 m². La société de gestion travaille activement à la relocation dans une optique de maintien de la performance du véhicule.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2025

En 2024, la fusion-absorption de la SCPI Novapierre Allemagne 2 par la SCPI Novapierre Allemagne a permis de créer un portefeuille plus granulaire, davantage qualitatif et diversifié. Par ailleurs, la cession de l'actif de Bad Harzburg, premier arbitrage de votre SCPI PAREF Prima, a permis de générer une plus-value distribuable de près d'1 M€. En parallèle, il est resté essentiel de soutenir certains locataires afin d'assurer leur présence sur le site et la continuité de leurs opérations. Les renégociations concernant l'évolution des coûts de location ont abouti à des baux prolongés de 1 à 12 ans, garantissant ainsi un revenu durable pour la SCPI. En 2025, cette attention à la santé financière des commerçants sera maintenue en raison des incertitudes liées au contexte économique actuel.

Pour PAREF Prima, les défis majeurs de l'année prochaine et des années à venir incluent l'implémentation du plan de travaux et la réduction de l'empreinte carbone du portefeuille, le refinancement de certaines dettes bancaires et la préservation de la performance grâce à une gestion proactive. De même, la réalisation d'acquisitions relatives pour le portefeuille et l'arbitrage d'actifs matures à même de générer des plus-values distribuables sont une priorité.

PRÉSENTATION DU FONDS

La SCPI PAREF Prima, anciennement connue sous le nom de Novapierre Allemagne, est un véhicule d'investissement géré par PAREF Gestion. Classé article 8 au sens du règlement SFDR*, il promeut des caractéristiques environnementales et sociales, sans viser pour autant un objectif d'investissement durable au sens strict. Sa stratégie repose sur l'acquisition et la gestion d'un portefeuille d'immobilier commercial, essentiellement composé de commerces et murs de magasins situés en Allemagne.

POLITIQUE ESG DU FONDS

La démarche ESG de la SCPI PAREF Prima repose sur une volonté affirmée d'intégrer les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance tout au long du cycle de vie des actifs. Cela se traduit par une sélection rigoureuse des immeubles, tenant compte de critères tels que l'efficacité énergétique, l'empreinte carbone, l'accessibilité, le confort d'usage, ainsi que la transparence locative et la conformité réglementaire. Une attention particulière est portée à la collaboration avec les gestionnaires locaux, afin de favoriser la mise en œuvre de bonnes pratiques et l'identification d'axes d'amélioration continue.

MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE ESG EN 2024

En 2024, l'ensemble du portefeuille a été analysé sous l'angle ESG, à partir des données collectées via la plateforme BuildingMinds et enrichies par les retours de terrain. BuildingMinds est une plateforme technologique délivrant un service de contrôle et de gestion des données de consommation énergétique ou d'usage des immeubles, avec l'objectif d'en améliorer la performance opérationnelle et environnementale. Cette évaluation a permis d'établir une photographie précise de la performance extra-financière du fonds. À fin 2024, 100 % des surfaces du portefeuille bénéficient d'une couverture des données énergie/ carbone, que celle-ci soit réelle ou estimée.

Performances environnementales

Parmi les principaux enseignements de l'année : 29,5 % des surfaces sont considérées comme efficaces d'un point de vue énergétique, sur la base des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) et des critères retenus dans le cadre de la réglementation SFDR. Une collecte de données énergétiques centralisée sur la plateforme BuildingMinds permettra à PAREF Gestion de piloter en temps réel l'alignement de ces portefeuilles par rapport à l'Accord de Paris (grâce à l'outil CRREM) et de piloter en dynamique les plans d'actions permettant de réduire les consommations énergétiques et émissions carbone des actifs.

En 2024, la consommation totale d'énergie réellement mesurée couvre 5,5 % du portefeuille total, ce qui signifie que seules ces données ont été pleinement collectées et analysées. La consommation totale d'électricité mesurée représente 6,6 % du portefeuille, indiquant une couverture légèrement supérieure pour cette source d'énergie. Enfin, la consommation totale de gaz mesurée atteint 4,3 % du portefeuille, reflétant une disponibilité plus limitée des données pour cette énergie.

Résultats 2024 sur les principales incidences négatives du fonds :

- Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers (2024) :
 - Valeur brute exposée : 35 950 000 € (3,79 %)
 - Total Fonds : 947 432 500 €
- Exposition aux actifs immobiliers inefficaces énergétiquement (2024) :
 - Valeur brute inefficace : 668 397 446 € (70,55 %)
 - Total Fonds : 947 432 500 €
- Émissions de gaz à effet de serre (2024) :

Facteurs d'émission : CRREM V2 & Approche de reporting : Location-based

- Scope 1 : 226 000 kgCO₂
- Scope 2 : 341 000 kgCO₂
- Scope 3 : 3 866 000 kgCO₂
- Non spécifié : 12 692 000 kgCO₂

Intensité de consommation d'énergie (2024) :

- Intensité énergétique : 94,1 kWh/m²
- En 2024, la consommation totale d'énergie mesurée couvre 5,5 % du portefeuille total, ce qui signifie que seules ces données ont été pleinement collectées et analysées. La consommation totale d'électricité mesurée représente 6,6 % du portefeuille, indiquant une couverture légèrement supérieure pour cette source d'énergie. Enfin, la consommation totale de gaz mesurée atteint 4,3 % du portefeuille, reflétant une disponibilité plus limitée des données pour cette énergie.

Données sociales

Sur le plan social, les efforts portent sur l'accessibilité et le confort des occupants. À fin 2024, 45 % du portefeuille présente une accessibilité partielle ou totale aux personnes à mobilité réduite. Par ailleurs, plus de la moitié des actifs (56 %) intègrent des aménagements favorables au confort d'usage : espaces verts, ventilation naturelle, éclairage naturel, etc. Tous les gestionnaires locaux disposent d'une procédure formalisée de traitement des réclamations, assurant une prise en compte systématique des retours des usagers.

* Article 8 SFDR : Selon le règlement SFDR, les produits financiers classés dans cette catégorie promeuvent des caractéristiques environnementales ou sociales, mais ne poursuivent pas un objectif d'investissement durable au sens de l'article 9 du même règlement. Cela implique que le produit prend en compte des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans ses processus de décision, sans que cela en fasse un investissement durable tel que défini par le règlement SFDR.

ENGAGEMENTS ESG ET RÉALISATIONS 2024

L'année 2024 a été marquée par une montée en puissance des actions ESG. La généralisation de la collecte des données via le logiciel BuildingMinds a permis d'améliorer la traçabilité et la fiabilité des indicateurs de performance. Plusieurs sessions d'échanges ont été organisées avec les gestionnaires locaux pour renforcer la sensibilisation aux enjeux climatiques, notamment en lien avec les risques physiques identifiés sur certains actifs.

Quatre audits énergétiques ont été menés sur des immeubles ciblés, en vue d'élaborer une feuille de route travaux pour 2025. Enfin, des échanges ont été engagés avec des partenaires externes afin d'explorer la possibilité d'une labellisation ISR à horizon 2026. La SCPI PAREF Prima a entrepris de nombreuses mesures visant à respecter les caractéristiques environnementales promues au cours de la période de référence. D'un point de vue environnemental, l'étude de décarbonation par JLL a permis de situer un point de référence pour les performances futures et de définir des plans de décarbonation intégrés dans les BP assets et à déployer d'ici à 2030 pour 20 actifs du portefeuille.

Par ailleurs, le fonds PAREF Prima a déployé massivement en 2024 des partenariats avec des prestataires de bornes de recharges électriques afin de couvrir l'intégralité des besoins sur les parkings des actifs détenus par le fonds.

En 2025, le fonds PAREF Prima étudie les opportunités et limites d'un déploiement massif de panneaux solaires en toiture, tant d'un point de vue technique, que structurel ou encore en termes de montage financier (tiers-investissement par exemple).

PERSPECTIVES ESG POUR 2025

Les objectifs fixés pour 2025 s'inscrivent dans la continuité des engagements pris cette année. Il s'agira notamment de :

- Finaliser la couverture en DPE/EPC sur l'ensemble du portefeuille, en atteignant les 100 % de DPE valides ;
- Réduire les émissions de GES à 22 kgCO₂e/m²/an ;
- Porter la part des actifs accessibles aux PMR à 55 % ;
- Identifier un actif pilote pour engager une rénovation lourde, conciliant performance énergétique et qualité d'usage.

VARIATION DU CAPITAL

La SCPI à capital variable émet et rachète des parts à tout moment (art. L. 231-1 du Code de commerce). Les parts sont dès réception inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription / (article 422-218 du règlement général de l'AMF). Cette variation est, toutefois, encadrée par un capital plafond et un capital plancher. Si un associé se retire, la SCPI rachète ses parts et en émet de nouvelles à l'attention des nouveaux souscripteurs. Il ne peut être cependant procédé à l'émission de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 des demandes de retrait à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

SCPI à capital variable, PAREF Prima fait varier son capital de manière permanente, entre un minimum égal à 90 % du capital effectif en début d'exercice et un maximum égal au capital statutaire fixé à 7 500 000 parts de 200 € de nominal.

Au 31 décembre 2024, le capital s'établit à 3 432 976 parts.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Au cours de l'exercice, 44 378 parts ont été souscrites en compensation de demandes de retrait. Ces retraits ont été effectués au prix de retrait compensé. Au 31 décembre 2024, le nombre de parts en attente de retrait représentait 30 124 parts.

CAPITAL (évolution du capital exprimée en nombre de parts)

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par retrocompensation	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	2 000 000	1 495	1 495	0	0	2 000 000	8 020
II	3 459 520	7 474	7 474	11 434	0	3 448 086	14 527
III	3 448 086	16 422	16 422	15 110	0	3 432 976	14 487
IV	3 432 976	18 987	18 987	0	0	3 432 976	14 588

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

945 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2024.

FONDS DE REMBOURSEMENT

L'assemblée générale pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la liquidité du marché des parts.

Le fonds de remboursement est destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts pour anticiper toute accumulation sur le registre des demandes de retrait non satisfaites. En 2024, l'assemblée générale n'a pas décidé la création du fonds de remboursement. En 2025, la création du fonds de remboursement sera proposée aux associés.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2024		31/12/2023	
	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)
Valeur comptable ⁽¹⁾	710 369 837	206,93	422 464 235	211,23
Valeur de réalisation ⁽²⁾	713 076 827	207,71	438 152 350	219,08
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	890 602 902	259,43	529 677 444	264,84

(1) Valeur basée sur les données comptables en valeur historique.

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

(3) Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix de souscription.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, ces valeurs font l'objet, comme chaque année, d'une résolution soumise à votre approbation.

	Montant (€)	Montant par part (€)	% de la valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	713 076 827	207,71	80,1%
Frais d'acquisition	88 465 785	25,77	9,9%
Commissions de souscription	89 060 290	25,94	10,0%
Valeur de reconstitution	890 602 902	259,43	100,0%

Les frais d'acquisition sont composés des droits d'enregistrements actuellement en vigueur et des autres frais (Due Diligences, brokers, avocats le cas échéant) payés historiquement à l'acquisition.

Ces frais représentent respectivement 6,0% et 3,3% de la valeur vénale des actifs immobiliers.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution conformément aux articles L. 214-94 et L. 214-109 du Code monétaire et financier. Il est fixé dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 233,49 € et 285,37 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifié à l'AMF.

Le prix de souscription avait été revalorisé à 280 € à partir du 1^{er} avril 2022. Il a été ajusté à 272 € suite à la fusion, en date du 10 juin 2024.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 38 913 681 €.

Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

Résultat au 31/12/2024	38 913 681 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1 et fusion	8 244 700 €
Résultat distribuable au 31/12/2024	47 158 381 €
Distribution 2024	-44 761 572 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	2 396 809 €

DIVIDENDE ANNUEL

Évolution sur les 5 derniers exercices



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

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2024, le dividende net versé est de 13,14 € contre 12,96 € en 2023. Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 11,73 € en 2020, 11,94 € en 2021 et 12,00 € en 2022.

Pour les personnes physiques, le dividende net versé s'établit à 13,14€, composé de 12,88€ de dividendes annuel et 0,26€ de distribution nette de plus-value. En effet, conformément à ses obligations, la SCPI :

- s'est acquitté de l'impôt à l'étranger sur les revenus fonciers
- a prélevé à la source le prélèvement forfaitaire unique et les prélèvements sociaux sur les revenus issus de la rémunération de la trésorerie.

Les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés s'acquitteront elles-mêmes de ce dernier impôt.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION*

Le bénéfice distribué de 13,14 € par part représente un Taux de Distribution de 5,00 % l'an par rapport au prix de part acquéreur au 1^{er} janvier 2024, soit 280 €.

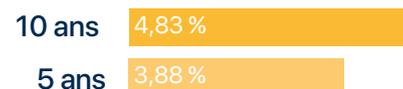


Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE**

Le taux de rentabilité interne (TRI) permet de mesurer la performance sur plusieurs années. Le TRI à 5 ans de votre SCPI s'élève à 3,88 %.

Le TRI à 10 ans de votre SCPI s'élève à 4,83 %.



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

* Définition du Taux de Distribution : 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. Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

** Définition du Taux de Rentabilité Interne : 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.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein de PAREF Gestion est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Elle prend en compte la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels PAREF Gestion est susceptible d'être exposée.

La politique de rémunération est applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque des FIA ou de la société de gestion (ci-après les « Personnels Concernés ») et contribue à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

Sur l'exercice 2024, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales, incluant les rémunérations fixes et variables non différées, versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 24 personnes bénéficiaires (effectif moyen) sur l'exercice 2024 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 2 253 438,16 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 906 638,64 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables non différées versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 346 799,52 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun « carried interest » n'a été versé sur l'exercice.

Sont identifiés comme étant des Personnels Concernés, les collaborateurs en charge de la gestion des fonds, les responsables des fonctions commerciales et de contrôle interne et de conformité : le Directeur Général, le Directeur des Fonds & Investissements, les Gérants de Fonds, le Directeur Commercial et le Directeur du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2024, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit un effectif moyen de 6 personnes sur l'exercice 2024) s'élève à 1 160 684,06 euros.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE PAREF GESTION

La gestion de votre SCPI est assurée par PAREF Gestion, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 19 février 2008 sous le n°GP-08000011 et au titre de la Directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM" le 16 juillet 2014.

Conformément aux dispositions réglementaires, PAREF Gestion a mis en place un dispositif de conformité et de contrôle interne piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Le RCCI conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de PAREF Gestion afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables. Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de PAREF Gestion. Il rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations à la Direction Générale, au Conseil d'Administration et au Comité Conformité, Contrôle Interne et Risques de la société de gestion.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de PAREF Gestion est articulé autour des principes suivants :

- le respect de la réglementation et de son programme d'activité ;
- l'existence d'un corpus de procédures formalisées ;
- la séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- la couverture de l'ensemble des activités de la société ;
- un dispositif de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

- Le contrôle permanent de 1^{er} niveau est réalisé par les collaborateurs des directions opérationnelles préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.
- Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau est réalisé par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence et la pertinence des contrôles de 1^{er} niveau.
- Le contrôle périodique de 3^{ème} niveau est assuré par un cabinet de contrôle externe indépendant.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2024 sont de 12,40 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus des personnes physiques, les montants à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine sont de 10,39 € au titre des résultats imposés en Allemagne, 1,55 € au titre des résultats imposés aux Pays-Bas et de 0,57 € au titre des revenus imposés en France pour l'année 2024.

Sur l'exercice 2024, aucun abandon de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt n'a été concédé par Novapierre Allemagne.

La Société de Gestion est tenue de vous communiquer la valeur immobilière d'une part de votre SCPI, notamment pour vous aider à déterminer si vous êtes redevable de l'IFI. Cette valeur est arrêtée au niveau de la SCPI et correspond à la valeur des actifs immobiliers sous-jacents, rapportés à une part. Elle s'élève à 231,02 € pour un associé Résident Fiscal Français. Cela représente un taux immobilier de 91,68 %. Elle est nulle pour un associé Non-Résident Fiscal Français, en l'absence de patrimoine immobilier situé en France au 31 décembre 2024.

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI PAREF Prima se tiendra **le mardi 25 juin 2025, à seize heures, au Châteauform' Monceau Vélasquez, 2 Avenue Vélasquez, 75008 PARIS**. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées dans la convocation.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit le jour de la réunion, soit par correspondance ou encore par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Par ailleurs, le vote électronique étant prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par ce biais si vous avez confirmé en amont votre consentement auprès de notre service Associés.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de votre SCPI s'est réuni trois fois durant l'exercice, puis le 26 mars 2025 aux fins d'une part d'arrêter les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2024 tels qu'ils seront soumis à la présente assemblée générale ordinaire ; d'autre part pour se prononcer en faveur des évolutions statutaires proposées par la Société de Gestion (cf. Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire, en page 43).

Rappel

Votre SCPI est régie fiscalement par les dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts :

- elle n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ;
- chaque associé est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés.

Ainsi, la SCPI est dite « transparente » fiscalement (ou translucide). La notion de « transparence » fiscale attribuée communément aux SCPI, signifie que les revenus ou plus-values réalisés par la SCPI sont directement imposables entre les mains des associés.

Il convient de préciser qu'une SCPI qui ne respecterait pas strictement son objet social perdrait le bénéfice de son statut fiscal particulier (exonération d'impôt sur les sociétés et imposition des associés par « transparence »). Elle serait alors assujettie à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, ce qui entraînerait pour les associés des conséquences pénalisantes.

La transparence fiscale oblige les SCPI à effectuer différentes formalités, destinées à permettre aux porteurs de parts de remplir leurs obligations fiscales, notamment l'envoi d'un imprimé fiscal unique annuel.

Pour toute précision concernant les conditions de votre imposition, nous vous invitons à contacter votre conseiller fiscal habituel.

MISE EN PLACE D'UN FONDS DE REMBOURSEMENT

Il est rappelé aux associés qu'aux termes de l'article 10 des statuts de la société, un fonds de remboursement peut être mis en place afin de contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. Nous vous demanderons d'approuver cette résolution (huitième résolution).

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024

État du patrimoine	22
Variation des capitaux propres	23
Hors Bilan	23
Compte de résultat	24



En €	Note	31/12/2024		31/12/2023	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
> IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Construction sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives					
	1	951 050 713	951 245 000	578 904 190	593 190 000
Immobilisations en cours					
> PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens					
	2	-3 008 200		-2 130 500	
Provisions pour risques et charges					
> TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées					
	3				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		948 042 513	951 245 000	576 773 690	593 190 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées					
	4				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II					
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé					
	5				
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie ...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
> CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés					
	6	9 850 540	9 850 540	7 925 717	7 925 717
Autres créances					
	7	18 550 546	18 550 546	3 832 436	3 832 436
Provision pour dépréciation des créances					
	6	-1 111 598	-1 111 598	-914 422	-914 422
> VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement					
	8				
Autres disponibilités					
	9	35 778 990	35 778 990	14 746 579	14 746 579
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		63 068 478	63 068 478	25 590 311	25 590 311
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
> DETTES					
Dettes financières					
	10	-257 403 400	-257 403 400	-167 017 334	-167 017 334
Dettes d'exploitation					
	11	-5 619 135	-5 619 135	-2 986 355	-2 986 355
Dettes diverses					
	11	-37 218 357	-37 218 357	-10 621 822	-10 621 822
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		-300 240 891	-300 240 891	-180 625 511	-180 625 511
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances					
	7				
Produits constatés d'avance					
	11	-995 761	-995 761	-2 450	-2 450
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)					
		495 497	-	728 195	
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		-500 264	-995 761	725 744	-2 450
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		710 369 837		422 464 235	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			713 076 827		438 152 350

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2023 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2024 Situation de clôture
CAPITAL					
	1				
Capital souscrit		400 000 000		286 595 200	686 595 200
Capital en cours de souscription					
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION					
	2				
Primes d'émission ou de fusion		109 576 567		23 986 549	133 563 116
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		-85 990 289		-26 224 939	-112 215 228
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Écarts de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT					
	3	-5 486 900		5 516 839	29 939
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLES					
RÉSERVES					
	4	4 384 894	-20 038	3 879 844	8 244 701
	5	26 112 194	-26 112 194		
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTÉRIEUR					
		25 871 817	-25 871 817	38 913 681	38 913 681
		-25 891 855	25 891 855	-44 761 572	-44 761 572
TOTAL GÉNÉRAL		422 464 235	0	287 905 602	710 369 837

HORS BILAN

En €	31/12/2024	31/12/2023
Dettes garanties	256 650 000	166 650 000
Engagements donnés	7 650 000	
Engagements reçus	7 650 000	
Garanties données		
Garanties reçues		857 011
Aval, cautions		

COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2024	31/12/2023
PRODUITS IMMOBILIERS			
> PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	1	66 214 960	41 272 131
Charges facturées	2	5 524 926	6 322 122
Produits des participations contrôlées		-	
Produits annexes	3	6	1
Reprises de provisions pour gros entretiens	4	1 208 879	85 030
Reprises de provisions douteux	4	27 853	408 207
Transfert de charges immobilières	5	6 554	123 020
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		72 983 178	48 210 509
> CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	6	5 524 926	6 322 122
Travaux de gros entretiens	6	572 761	85 030
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5	11 243 520	3 482 407
Dotations aux provisions pour gros entretiens	7	458 625	953 030
Dotations aux provisions douteux	8	149 501	658 377
Autres charges immobilières	9	1 665 288	2 387 728
Charges d'intérêts des emprunts	10	5 691 801	3 373 510
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		25 306 422	17 262 203
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)		47 676 756	30 948 306
> PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	11	2 095 360	754 880
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
Divers produits d'exploitation			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		2 095 360	754 880
> CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	12	8 993 705	4 482 149
Charges d'exploitation de la société	13	2 760 280	1 014 479
Diverses charges d'exploitation	14	490 133	335 336
Dotations aux amortissements d'exploitation	15	232 698	232 698
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		12 476 816	6 064 662
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)		-10 381 456	-5 309 782
> PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		1 384 006	243 434
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		1 384 006	243 434
> CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II			
RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)		1 384 006	243 434
> PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels		251 949	54
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		251 949	54
> CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles		17 574	10 194
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		17 574	10 194
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		234 375	-10 141
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		38 913 681	25 871 817

ANNEXE AUX COMPTES

Règles et méthodes comptables	26
Évènements majeurs de l'exercice	26
Évènements post clôture	26
État du patrimoine	26
Variation des capitaux propres	30
Compte de résultat	31

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, depuis le 1^{er} janvier 2017, en application du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

Les états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état des engagements hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe aux comptes.

ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

La fusion-absorption de la société Novapierre Allemagne 2 par la société Novapierre Allemagne a été votée en Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juin 2024 avec effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2024, donnant naissance à la SCPI PAREF Prima.

La parité d'échange s'établit à une part de Novapierre Allemagne 2 contre 0,958 parts de Novapierre Allemagne (PAREF Prima). Ainsi, en date de réalisation de la fusion, le 10 juin 2024, la SCPI Novapierre Allemagne 2 a transmis à la SCPI PAREF Prima, l'ensemble de ses actifs et passifs en échange d'une émission 1 459 520 parts à destination des associés de l'ex SCPI Novapierre Allemagne 2.

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Néant.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Tous les actifs et passifs de la SCPI sont mentionnés en distinguant deux colonnes :

- la colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif ;
- la colonne « Valeurs estimées » reprenant la valeur estimée de chaque actif et passif définie à l'article 121-50 du présent règlement.

Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du présent règlement, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

À la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Une partie des frais d'acquisition des immobilisations locatives est imputée sur la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné.

Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

La valeur actuelle des placements immobiliers correspond au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition par la SGP sur la base des évaluations réalisées par l'expert indépendant.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Comme le prévoyait le projet commun de fusion, le montant des actifs de Novapierre Allemagne 2, fusionné au 1^{er} janvier 2024, a été intégré à hauteur de la valeur estimée des actifs au 31 décembre 2023, soit 373 M€.

En date du 1^{er} juin 2024, la SCPI PAREF Prima a réalisé la cession de l'actif « Bad Harzburg ».

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

En €	31/12/2023	Acquisitions	Cessions	Travaux immobilisés	Sortie composant	31/12/2024
Terrains nus						
Terrains et constructions	578 904 191	373 000 000	7 540 457	6 700 579	13 600	951 050 713
Construction sur sol d'autrui						
Immobilisations en cours de construction						
Autres						
TOTAL	578 904 191	373 000 000	7 540 457	6 700 579	13 600	951 050 713

2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

Au 31 décembre 2024, la provision pour gros entretien s'élève à 3 008 K€.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	Montant provision	Fusion	Dotation		Reprise		Montant provision
	31/12/2023	Novapierre Allemagne 2	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	31/12/2024
Dépenses prévisionnelles sur 2024	1 229 000	908 754		-928 875		1 208 879	0
Dépenses prévisionnelles sur 2025	640 800	274 000		908 700			1 823 500
Dépenses prévisionnelles sur 2026	149 100	339 000		167 100			655 200
Dépenses prévisionnelles sur 2027	78 400	105 200		185 100			368 700
Dépenses prévisionnelles sur 2028	33 200	1 000		99 400			133 600
Dépenses prévisionnelles sur 2029				27 200			27 200
TOTAL	2 130 500	1 627 954		458 625		1 208 879	3 008 200

3. Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit des parts de sociétés de personne, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCl.

Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées au 31 décembre 2024.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

Les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont soit des actions et parts de sociétés de personnes, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCl.

Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées au 31 décembre 2024.

5. Associés capital souscrit non appelé

Néant. Il s'agit de fonds à recevoir d'établissements de crédit au titre de prêts demandés par des associés pour le financement de leur souscription.

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires et rattachés au 31 décembre 2024, d'un montant de 9 851 K€, concerne les créances de loyer pour 5 713 K€, ainsi que les créances douteuses pour 1 014 K€ et les factures à établir pour 3 123 K€.

La dépréciation est appréciée en fonction du risque de recouvrement.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte économique actuel et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

La dotation de l'exercice s'est élevée à 150 K€ et la reprise à 28 K€. L'impact net est donc une augmentation de la provision de 122 K€. La reprise des dotations pour créances douteuses de Novapierre Allemagne 2 est de 76 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

En €	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	8 836 532	7 011 295
Créances douteuses	1 014 008	914 422
Dépréciation des créances locataires	-1 111 598	-914 422
TOTAL	8 738 942	7 011 295

En €	31/12/2023	Fusion Novapierre Allemagne 2	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2024
Évolution des dépréciations	914 422	75 528	149 501	27 853	1 111 598
TOTAL	914 422	75 528	149 501	27 853	1 111 598

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 19 046 K€ se compose :

- des créances fiscales pour 15 559 K€, dont 10 K€ concernant l'impôt sur les sociétés et 15 549 K€ concernant la TVA ;
- des créances diverses pour 2 991 K€.

AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts ou dividendes à recevoir		
État et autres collectivités	15 559 140	2 090 721
Syndics		
Autres débiteurs	2 991 406	1 741 716
TOTAL	18 550 546	3 832 436
Charges constatées d'avance		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	495 497	728 195
TOTAL	19 046 043	4 560 631

8. Fonds de remboursement

Selon la réglementation, le fonds de remboursement peut être doté soit par prélèvement sur les résultats, soit par affectation du produit des cessions d'immeubles. Les cessions d'actifs sont autorisées après 5 ans de détention.

Il n'y a pas de fonds de remboursement mis en place par la SCPI PAREF Prima.

9. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2024 s'élève à 35,8 M€ contre 14,7 M€ au 31 décembre 2023.

10. Dettes financières

Au 31 décembre 2024, les emprunts pour un total de 256 650 K€ sont tous remboursables in fine et à taux fixe.

Les intérêts courus relatifs aux emprunts sont de 137 K€.

Le montant des dépôts de garanties reçus des locataires s'élève à 616 K€.

La variation de 90 M€ de dette s'explique par la fusion. Il s'agit de la dette portée par la SCPI Novapierre Allemagne 2 pour l'acquisition de ses actifs.

DETTES FINANCIÈRES

En €	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts	256 650 000	166 650 000
Intérêts courus	137 122	157 089
Concours bancaires courants		
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	256 787 122	166 807 089
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	616 278	210 245
TOTAL	257 403 400	167 017 334

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

En €	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"	40 137 122	216 650 000		256 787 122
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
TOTAL	40 137 122	216 650 000		256 787 122

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

En €	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts immobiliers	256 650 000	166 650 000
Autres emprunts		
Intérêts courus	137 122	157 089
TOTAL	256 787 122	166 807 089

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

	Capital restant dû (€)	Taux	Échéance
NATIXIS	60 000 000	1,05%	15/11/2027
Bayern Landesbank	21 650 000	0,94%	30/12/2026
Bayern Landesbank	40 000 000	1,57%	29/08/2025
Bayern Landesbank	45 000 000	4,14%	31/12/2028
NATIXIS	40 000 000	3,39%	28/02/2029
NATIXIS	50 000 000	1,76%	28/02/2029
	256 650 000		

11. Autres dettes et comptes de régularisation

Le montant des locataires créditeurs s'élève à 618 K€ contre 344 K€ au 31 décembre 2023.

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent à des factures reçues en fin d'année, des factures non parvenues et des provisions pour charges à payer pour 5 619 K€.

Le compte État pour 21 698 K€ comprend l'impôt sur les sociétés dû en Allemagne et la TVA due sur le chiffre d'affaires.

Les autres créditeurs correspondent à :

- des créditeurs divers pour 2 052 K€ ;
- des dettes associées pour 12 851 K€, correspondant aux dividendes et versement de plus-values.

Les produits constatés d'avance s'élèvent à 996 K€.

AUTRES DETTES

En €	31/12/2024	31/12/2023
Locataires créditeurs	617 549	343 868
Fournisseurs et comptes rattachés	5 619 135	2 986 355
États et autres collectivités	21 697 896	1 200 529
Autres créditeurs	2 051 731	1 826 367
Dividendes	12 851 181	7 251 058
SOUS-TOTAL	42 837 491	13 608 177
Produits constatés d'avance	995 761	2 450
TOTAL DES AUTRES DETTES	43 833 252	13 610 627

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrit

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (200 €) et la prime d'émission, celle-ci correspond à la différence entre le prix de souscription et la valeur nominale de la part sociale.

A la suite de la fusion des deux SCPI Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2, la prime d'émission a été ramenée à 72 €.

Les variations du capital social sur la période s'explique par les souscriptions et retraits ainsi que l'augmentation de capital liée à la fusion.

En effet, en date de réalisation de la fusion, le 10 juin 2024, la SCPI Novapierre Allemagne 2 a transmis à la SCPI PAREF Prima, l'ensemble de ses actifs et passifs en échange d'une émission 1 459 520 parts à destination des associés de l'ex SCPI Novapierre Allemagne 2.

Le nombre de parts au 31 décembre 2024 est de 3 432 976.

2. Prélèvement sur la prime d'émission

Si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

Sur l'exercice 2024, le montant des commissions de souscriptions imputées sur la prime d'émission s'élève à 2 095 K€.

Par ailleurs, du fait de la fusion, une prime de fusion de 29 453 K€ a été enregistrée, correspondant à la différence entre la valeur estimée des actifs et passifs apportés et leur valeur comptable. L'ensemble des opérations liées à la fusion ont été prélevées sur cette prime de fusion (Estimation des droits d'enregistrements sur les actifs transmis, honoraires de conseils, annulation des souscriptions intercalaires, traitement des rompus, reconstitution du report à nouveau...).

3. Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés

En date du 1^{er} juin 2024. La SCPI PAREF Prima a réalisé la cession de l'actif « Bad Harzburg » pour 8 750 K€, soit une plus-value comptable de 1 020 K€.

Des sorties de composant liées aux travaux de remplacement de composants ont impacté le poste de Moins-Values pour 14 K€.

En €	Produits de cession	Valeur comptable	Frais sur cession	Sous total			Plus ou moins values
				Plus ou moins value réalisée	Distribution	Sortie immobilisations de remplacement	
À nouveau au 1 ^{er} janvier 2024							-5 486 900
Affectation des travaux en prime d'émission							5 395 750
Ventes 2024 :							
Cession BAD HARZBURG	8 750 000	7 510 441	219 604	1 019 955			1 019 955
					885 266		-885 266
Sortie immobilisations de remplacement							
Travaux à Schloß Holte-Stukenbrock						13 600	-13 600
	8 750 000	7 510 441	219 604	1 019 955	885 266	13 600	29 939

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 4 364 857 € après affectation du résultat 2023. A la suite de la fusion, il s'établit à 8 244 701 €.

Après affectation du résultat de 2024, il s'élèvera à 2 396 809 €.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 38 913 681 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 44 761 572 €, soit 13,14 € par part. L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2023 soit :

- Résultat de l'exercice 2023 = 25 871 817 €.
- Report à nouveau = 4 384 894 €.
- Distribution = - 25 891 855 €.
- Le solde en report à nouveau = 4 364 857 €.

COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits et les charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de la SCPI : résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière, résultat financier, résultat exceptionnel et résultat de l'exercice.

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Loyers

Le montant des loyers facturés s'élève à 66 215 K€ au 31 décembre 2024 et à 41 272 K€ au 31 décembre 2023.

2. Charges facturées

Il s'agit des charges refacturées aux locataires. Le montant de 5 525 K€ est principalement composé des refacturations de charges locatives, d'impôts fonciers, d'honoraires de Property Manager et de prime d'assurance.

3. Produits annexes

N/A.

4. Reprises de provisions

Elles correspondent à une reprise de provision pour gros entretien de 1 209 K€ et une reprise de provision pour clients douteux de 28 K€.

5. Transfert de charge Immobilières

Le montant de 7 K€ est essentiellement composé des revenus liés à l'indemnisation de dommages par l'assurance

6. Charges immobilières

Le total s'élevant à 17 341 K€ se répartit comme suit :

- Charges d'exploitation locatives refacturables pour 5 525 K€.
- Dépenses d'entretiens courants pour 2 078 K€.
- Des travaux de réparation et d'installation pour 5 666 K€.
- Impôts fonciers pour 2 231 K€.
- Prime d'assurance pour 1 268 K€.
- Dépenses de gros entretiens pour 573 K€.

7. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 459 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au § I-A-2.

8. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 150 K€.

9. Autres charges immobilières

Le montant des autres charges immobilières s'élève à 1 665 K€ :

- Honoraires de diagnostics techniques pour 267 K€.
- Honoraires avocats locatifs pour 565 K€.
- Honoraires divers pour 755 K€.
- Perte sur créances irrécouvrables pour 78 K€.

10. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement, les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 5 692 K€.

Un détail des dettes financières est fourni à la note 10 de l'état du patrimoine.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

11. Transfert de charges d'exploitation

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions ainsi qu'une partie des frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

Des transferts de charge d'un montant de 2 095 K€ ont été comptabilisés sur l'exercice 2024, qui correspondent aux commissions de souscriptions.

12. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2024 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 6 898 K€ (10,4% des produits locatifs encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 2 095 K€ (10% des capitaux collectés)
- Commission sur arbitrage : 91 K€ (de 0,5% du montant du prix de vente des actifs)
- Commission de pilotage des travaux : 0 € (1% des travaux supérieurs à 100 K€)

13. Charges d'exploitation de la société

Le montant des charges d'exploitation s'élève à 2 760 K€ :

- Honoraires CAC : 107 K€.
- Honoraires d'avocats : 93 K€.
- Charges d'impôts pour 2 072 K€.
- Honoraires expert immobilier : 316 K€.
- Honoraires dépositaire : 130 K€.
- Honoraires divers : 42 K€.

14. Diverses charges d'exploitation

Le montant des charges diverses d'exploitation s'élève à 490 K€ :

- Honoraires liés au financement : 21 K€.
- Rapport annuel, frais d'Assemblée et information associés : 310 K€.
- Publicité : 32 K€.
- Frais bancaires : 68 K€.
- Honoraires divers : 8 K€.
- Jetons de présence : 32 K€.
- Frais de déplacements : 6 K€.
- Frais juridiques : 13 K€.

15. Dotations aux amortissements d'exploitation

La SCPI a supporté des frais liés au financement d'emprunt (cf. 10 Dettes financières).

Le total des frais étalés liés aux emprunts est de 1 208 K€. Cela conduit à comptabiliser une charge de 233 K€ par an, le solde des frais restant à étaler au 31 décembre 2024 s'élève à 495 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

Les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine sont comptabilisés en résultat de l'activité immobilière.

Les placements rémunérés de la trésorerie ont généré des produits financiers de 1 383 K€.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'élève à 234 K€ :

- Produits d'intérêts de retard reçus sur le remboursement du crédit de TVA demandé en janvier 2021 pour 252 K€
- Amendes et pénalités diverses sur la gestion des actifs pour 18 K€

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations avec les parties liées que celles faites avec PAREF Gestion détaillées en note 12 ci-avant.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

Évolution par part des résultats financiers	34
Emploi des fonds	34
Évolution du capital	35
Évolution du Prix de part et distribution	35
Évolution des conditions de cession ou de retrait	35
Inventaire détaillé des placements immobiliers	36
Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles	38
Répartition géographique par valorisation des actifs	38
Répartition locative et géographique en % du loyer annualisé des locataires	38
Tableaux transparisés en quote-part de détention	39

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

Le résultat par part de l'exercice 2024 s'établit à 11,42 € par part contre 12,95 € en 2023.

	2020		2021		2022		2023		2024	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
> REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	21,40	100,00	22,79	100,00	23,40	99,62	23,82	99,24	21,05	97,76
Produits des participations contrôlées							0,00	0,00	0,00	0,00
Produits financiers					0,09	0,38	0,12	0,51	0,41	1,89
Produits divers ⁽²⁾			0,67	2,87	0,00*	0,00*	0,06	0,26	0,08	0,35
TOTAL REVENUS	21,40	100,00	23,46	102,87	23,49	100,00	24,01	100,00	21,53	100,00
> CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,94	9,04	2,15	9,18	2,04	8,68	2,00	8,35	2,02	9,40
Autres frais de gestion ⁽³⁾	0,47	2,19	0,61	2,59	0,48	2,05	0,80	3,32	1,03	4,77
Charges locatives et entretien du patrimoine	5,45	25,50	6,92	29,16	6,53	27,80	6,01	25,60	5,58	25,90
Charges financières sur emprunt	0,95	4,40	0,96	4,04	1,06	0,03	1,69	0,00	1,67	7,76
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	8,80	41,13	10,64	44,97	10,11	38,57	10,50	37,27	10,30	47,83
> Amortissement net										
- patrimoine										
- autres	0,10	0,50	0,27	1,12						
> Provisions nettes										
- pour travaux	0,10	0,60	-0,06	-0,27	0,21	0,90	0,43	1,81	-0,22	-1,02
- autres	0,20	1,00	0,07	0,31	0,08	0,33	0,13	0,52	0,04	0,17
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,50	2,10	0,28	1,16	0,29	1,23	0,56	2,33	-0,18	-0,86
TOTAL CHARGES	9,20	43,20	10,92	47,18	10,39	44,25	11,06	46,06	10,11	46,97
RÉSULTAT	12,13	56,80	12,55	56,85	13,09	55,75	12,95	53,94	11,42	53,03
Variation report à nouveau	0,40	1,90	0,61	2,57	1,09	4,66	-0,01	-0,04	-1,72	-8,00
Variation autres réserves										
Revenus distribués	11,73	54,90	11,94	50,29	12,00	51,09	12,96	53,99	13,14	61,03
Nombre de parts souscrites au 31.12	1 997 113		2 000 000		2 000 000		2 000 000		3 432 976	
NOMBRE DE PARTS EN JOUISSANCE MOYEN POUR L'EXERCICE	1 989 694		1 993 180		1 994 307		1 997 828		3 408 196	

Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes.

*0.0000004 € soit 0.000002 %

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) Commissions de souscription et de cession, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels

(3) Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges

EMPLOI DES FONDS

En €	Total au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	509 576 567	310 581 749	820 158 316
+ cessions d'immeubles		7 510 441	7 510 441
+ Plus ou Moins values des cessions	-5 486 900	5 516 839	29 939
+ financements	166 650 000	90 000 000	256 650 000
+ Écart de réévaluation et autres réserves			
- commission de souscription	-50 944 816	-2 095 360	-53 040 176
- achat d'immeubles	-578 904 191	-379 656 964	-958 561 155
- frais d'acquisition (non récupérables)	-35 045 473	-24 129 579	-59 175 052
- divers (préciser)			
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	5 845 187	7 727 126	13 572 313

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
2020	399 422 600	- 748 020	1 997 113	7 967	486 328	260
2021	400 000 000	750 620	2 000 000	7 988	541 440	260
2022	400 000 000	750 620	2 000 000	7 985	649 178	280
2023	400 000 000	754 880	2 000 000	8 004	754 880	280
2024	686 595 200	-4 515 616	3 432 976	14 588	1 286 531	272

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART ET DISTRIBUTION

Année	Prix de la part au 1 ^{er} janvier		Dividende brut de l'année par part	Taux de Distribution*	Report à nouveau par part au 1 ^{er} janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2020	260	234	12,14	4,67	0,09
2021	260	234	12,58	4,84	0,50
2022	260	234	12,48	4,80	1,10
2023	280	252	13,44	4,80	2,19
2024	272	244,80	14,00	5	2,42

*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 pour les SCPI à capital variable. Les Taux de Distribution historiques ont été recalculés selon cette même méthode.

Du fait de la fusion-absorption de la SCPI Novapierre Allemagne 2 par la SCPI Novapierre Allemagne, le prix de la part a été revu à la baisse à 272 € en prix d'entrée. Le prix de sortie s'établit à 244,8 €.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gestion sur les cessions et les retraits (en euros H.T)
2019	11 201	0,56	0	15 jours	1556
2020	18 830	0,9	0	15 jours	0
2021	17 894	0,89	0	30 jours	0
2022	23 441	1,17	0	30 jours	0
2023	26 960	1,34	27253	60 jours	0
2024	70 922	2,05	30 124	90 jours	0

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Ville	Voie - Ville - Code Postal	Date achat	Surface (m ²)	Valeur HD 2024		Valeur HD 2023	
				Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
MOOSBURG	Degerpoint M1, 85368 Moosburg	07/08/2014	6 828	10 086 204		9 564 662	
ROTTENBURG	Landshuter Straße 82-88, 84056 Rottenburg	13/08/2014	5 888	7 734 879		7 685 731	
ACQUISITIONS 2014			12 716	17 821 083		17 250 393	
PFALZGRAFENWEILER	Diesel Strasse 9, 72285 Pfalzgrafenweiler	01/03/2015	4 523	7 673 367		7 646 786	
MESCHEDÉ	Le-Puy-Strasse 34, 59872 Meschede	01/03/2015	5 219	6 622 732		6 621 018	
OCHSENHAUSEN	Biberacher Strasse 16, 88416 Ochsenhausen	01/03/2015	2 178	3 396 430		3 338 974	
TOENISVORST	Alter Graben 4, 47918 Toenisvorst	01/03/2015	1 890	3 638 627		3 630 385	
MOESSINGEN	Jakob Strasse 14, 72116 Moessingen	01/03/2015	1 710	2 791 456		2 787 888	
HIDDENHAUSEN	Herforder Strasse 150, 32120 Hiddenhausen	01/03/2015	1 795	2 022 481		2 022 481	
DEISSLINGEN	In Fuersten 18, 78652 Deisslingen	01/03/2015	988	1 294 941		1 283 060	
ULM BOEFINGEN	Haslacher Weg 24, 89075 Ulm Boefingen	01/04/2015	3 735	7 930 904		7 880 134	
ILVESHEIM	Bruecken Strasse 5, 68549 Ilvesheim	01/04/2015	1 800	3 470 975		3 461 191	
EBERSDORF BEI COBURG	Frankenring 2, 96237 Ebersdorf Bei Coburg	01/04/2015	1 185	1 676 705		1 676 186	
ACQUISITIONS 2015			25 024	40 518 618		40 348 103	
STEMWEDE-LEVERN	Niederdorfstr. 7 / Alter Postweg 200, 32351 Stemwede-Levern	23/01/2016	3 575	3 343 080		3 317 562	
LEIPZIG	Torgauer Straße 271, 04347 Leipzig	01/06/2016	10 595	10 869 426		10 868 036	
NORTRUP	Farwickstraße 1a, 49638 Nortrup	17/06/2016	1 662	1 358 130		1 358 130	
BAKUM	Darener Straße 6, 49456 Bakum	17/06/2016	1 795	1 422 360		1 422 360	
RIESTE	Roggenkamp 1, 49597 Rieste	17/06/2016	1 440	1 237 980		1 237 980	
NEUENKIRCHEN	Bramscher Straße 5, 49586 Neuenkirchen	17/06/2016	1 686	1 251 150		1 251 150	
RANSBACH-BAUMBACH	Pleurtuit Straße 5, 56235 Ransbach-Baumbach	30/06/2016	5 307	8 129 950		9 353 453	
HAREN EMMELN	Emmelner Straße 100, 49733 Haren Emmeln	20/07/2016	1 851	1 657 403		1 639 521	
HOOGSTEDE	Hauptstraße 57, 49846 Hoogstede	20/07/2016	1 430	1 501 380		1 501 380	
MEPPEN	Fürstenbergstraße 17, 49716 Meppen	20/07/2016	1 685	1 411 220		1 411 220	
RIESA	Riesapark 2-6, 01587 Riesa	26/07/2016	51 556	45 164 221		44 509 154	
GEESTE DALUM	Meppener Straße 9, 49744 Geeste Dalum	05/08/2016	2 241	1 738 440		1 738 440	
DORTMUND	Brackeler Hellweg 137-143, 44309 Dortmund	16/08/2016	4 912	9 730 000		7 876 157	
GIEßEN	Schiffenberger Weg 115, 35394 Gießen	14/09/2016	5 137	7 508 393		7 460 378	
SEESSEN	Braunschweiger Straße 30-36, 38723 Seesen	02/12/2016	5 258	8 929 815		8 928 575	
ACQUISITIONS 2016			100 130	105 252 948		103 873 496	
HOLLE	Bindersche Str. 5, 31188 Holle	29/03/2017	1 602	2 326 450		2 326 000	
REINHARDSHAGEN	Vaaker Weg 4-6, 34359 Reinhardshagen	15/09/2017	4 366	5 747 199		5 736 139	
LIO BERLIN	Lankwitzer Straße 19, 12209 Berlin	30/09/2017	12 616	32 803 613		32 529 502	
ACQUISITIONS 2017			18 584	40 877 262		40 591 641	
FLENSBURG	Kappelner Straße 71, 24943 Flensburg	01/01/2018	1 737	2 690 452		2 681 528	
HAMBURG KANDINSKYALLEE	Kandinskyallee 4-12, 22115 Hamburg	01/01/2018	2 924	9 280 128		9 280 128	
HAMBURG STEINBEKER	Steinbeker Grenzdamm 4-6/6A, 22115 Hamburg	01/01/2018	2 603	4 136 973		4 136 973	
STADE	Haddorfer Grenzweg 2,2A, 21682 Stade	01/01/2018	4 433	5 293 932		5 267 229	
GIFHORN	Raiffeisenstraße 2, 38518 Gifhorn	01/01/2018	4 853	7 681 046		7 647 027	
HERZOGENRATH	Herzogenrath Neustraße 121-133, Voccartstraße 66, Kohlberger Straße 2-10, 52134 Herzogenrath	01/01/2018	24 282	26 087 867		25 943 485	
LÜDINGHAUSEN	Hans-Böckler-Straße 2-8, 59348 Lüdinghausen	24/03/2018	12 739	25 076 593		24 981 454	
STOCKSTADT	Industriestraße 24-26/Taunusstraße 5-7, 11, 63811 Stockstadt	18/05/2018	6 367	11 447 606		11 396 888	
PRISDORF	Peiner Hag 1, 25497 Prisdorf	14/08/2018	20 892	40 101 131		39 107 699	
KREFELD	Hafelstrasse 237, 47249 Krefeld	31/08/2018	8 241	15 694 521		15 596 548	
LINGEN	Schillerstraße 6-10, 49811 Lingen	08/09/2018	14 604	14 112 920		13 728 666	
LEMGO	Bruchweg 14, 32657 Lemgo	12/09/2018	4 004	8 328 685		8 328 685	
BAD HARZBURG	Am Güterbahnhof 1, 38667 Bad Harzburg	18/09/2018		-		7 510 441	
FINSTERWALDE	Sonnenwalder Straße 100, 03238 Finsterwalde	30/11/2018	10 155	11 336 972		11 045 534	
ACQUISITIONS 2018			117 834	181 268 826		186 652 285	

Ville	Voie - Ville - Code Postal	Date achat	Surface (m ²)	Valeur HD 2024		Valeur HD 2023	
				Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
ROSTOCK	Trelleborger Strasse 7, 18107 Rostock	04/05/2019	7 500	8 199 882		8 133 570	
HERBORN	Untere Au 1-12, 35745 Herborn	17/05/2019	16 902	19 195 487		19 162 907	
OELSNITZ A	Pflockenstraße 28, 09376 Oelsnitz	25/05/2019	15 227	13 353 107		13 055 992	
ALSBACH II	In der Pfarrtanne 12 a-b, 64665 Alsbach	01/06/2019	1 390	2 467 890		2 455 031	
TRAUNREUT	Werner-von-Siemens-Str 2, 83301 Traunreut	01/07/2019	13 585	33 168 386		33 136 169	
ALSBACH I	In der Pfarrtanne 3-5, 64665 Alsbach	01/07/2019	1 839	2 594 680		2 577 727	
VELBERT	Friedrichstraße 303-311, 42551 Velbert	17/07/2019	13 890	19 308 808		19 129 473	
SHS	Holter Straße 137-147, 33758 Schloss Holte Stukenbrock	01/08/2019	14 162	17 255 994		17 174 769	
BISCHOFSSHEIM	Am Schindberg 6, 65474 Bischofsheim	02/09/2019	3 331	5 222 916		5 200 924	
BÜRSTADT	Mainstraße 131, 68642 Bürstadt	01/10/2019	3 198	5 335 984		5 335 984	
SUHL	Wurzburger Strasse 25, 98529 Suhl	12/11/2019	7 997	12 771 525		12 173 463	
NAILA	Kronacher Straße 38, 95119 Naila	25/12/2019	7 989	8 127 819		8 095 316	
ACQUISITIONS 2019			107 010	147 002 478		145 631 325	
ERFTSTADT	Gustav-Heinemann-Straße 5, 50374 Erftstadt	08/01/2020	8 757	12 264 152		12 254 680	
COBURG	Fabrikweg 7, 96450 Coburg	08/01/2020	7 340	6 434 585		6 420 914	
NIENBURG	Mindener Landstraße 46, 31582 Nienburg	08/01/2020	7 389	3 537 534		3 487 509	
HABFURT	Zeiler Straße 14 / Am Wasserwerk 2, 97437 Haßfurt	18/01/2020	7 092	10 567 506		10 545 215	
BURSCHEID	Höhestraße 80, 51399 Burscheid	29/01/2020	8 165	9 728 484		9 689 407	
OELSNITZ B	Pflockenstraße 39, 09376 Oelsnitz	07/03/2020	1 258	1 874 193		2 159 218	
ACQUISITIONS 2020			40 001	44 406 454		44 556 943	
TOTAL Novapierre Allemagne 1			421 299	577 147 669		578 904 186	593 190 000
DÜREN	Nikolaus-Otto-Str. 2, 52351 Düren	08/02/2020	11 950	12 700 000		11 642 506	
HANNOVER	Industrieweg 29, 30179 Hannover	29/04/2020	12 811	8 818 552		7 813 518	
TORGAU	Außenring, 04860 Torgau	25/06/2020	26 283	44 276 888		35 643 308	
FÜRTH	Gabelsbergerstraße 1, 90762 Fürth	05/05/2021	11 522	28 449 590		28 056 032	
GIENGEN	Riedstrasse 40, 89537 Giengen an der Brenz	01/09/2021	13 592	19 602 887		21 307 467	
RHEINFELDEN	Schildgasse 28-30, 78618 Rheinfelden	03/03/2022	18 542	32 007 645		36 410 652	
BEDBURG	Bahnhofstrasse 15, 50181 Bedburg	03/03/2022	13 072	26 629 628		30 389 650	
NAILA 2	Kronacher Straße 129-131, 95119 Naila	30/03/2022	3 565	6 100 000		6 868 086	
WEITERSTADT	Max-Planck-Straße 6, 64331 Weiterstadt	07/11/2022	4 222	10 613 374		11 415 618	
REGENSBURG	Frankenstraße 2c, 93059 Regensburg	02/12/2022	12 016	10 829 395		12 190 269	
OLPE	In der Trift 17, 57462 Olpe	31/12/2022	8 792	12 500 000		14 190 913	
GÖPPINGEN	Heininger Straße 26, 73037 Göppingen	31/12/2022	13 481	25 600 000		28 028 480	
ANKLAM	Rodulf-Diesel- Straße 1, 17389 Anklam	31/12/2022	5 881	5 900 000		6 668 921	
HOLLEBEN	Ernst-Thälmann-Straße 102b, 06179 Holleben	31/12/2022	1 149	2 500 000		2 924 487	
BLANKENFELDE-MAHLOW	Zossener Damm 1c, 15827 Blankenfelde-Mahlow	31/12/2022	1 137	2 804 960		3 129 516	
HAMM	Römerstraße 16, 59075 Hamm	01/09/2023	4 638	9 100 000		9 105 578	
BERGKAMEN	Parkstrasse 20-23 c, 59192 Bergkamen	22/09/2023	5 038	10 500 000		10 082 519	
TANNENBUSCH	Oppelner Str. 128, 53119 Bonn	02/10/2023	13 505	39 982 834		33 958 500	
MAASSLUIJ	Koningshoek 92, 3144BA Maassluis	05/05/2021	20 238	45 077 290		47 703 405	
PIJNACKER	Ackershof, Raadhuisplein, 02641 Pijnacker	29/11/2022	6 770	19 910 000		21 141 030	
ACQUISITIONS 2024			208 204	373 903 043		378 670 455	
TOTAL Novapierre Allemagne 2			208 204	373 903 043		378 670 455	373 000 000
TOTAL CUMULE PAREF PRIMA			629 505	951 050 712	951 245 000	957 574 641	966 190 000

*La valeur estimée est présentée dans le récapitulatif des placements immobiliers par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours et à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à la disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code Monétaire et Financier.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES

	Surface (m ²)	Valeur vénale	
		Retail Park	Centres commerciaux
Bade-Wurtemberg	60 549	11,6%	0,0%
Basse-Saxe	63 055	6,8%	0,0%
Bavière	83 379	10,9%	3,3%
Berlin	12 616	0,0%	4,0%
Brandebourg	11 292	1,4%	0,0%
Hambourg	5 527	1,5%	0,0%
Hesse	40 386	6,3%	0,0%
Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	13 381	1,5%	0,0%
Rhénanie du Nord-Westphalie	170 313	28,0%	0,0%
Rhénanie-Palatinat	5 307	0,9%	0,0%
Saxe	104 918	11,3%	0,0%
Saxe-Anhalt	1 149	0,3%	0,0%
Schleswig-Holstein	22 629	4,2%	0,0%
Thuringe	7 997	1,2%	0,0%
Pays-Bas	27 008	0,0%	6,8%
TOTAL	629 505	85,9%	14,1%

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALORISATION DES ACTIFS

Titre	Surface (m ²)	Valo. HD 2024		Valo. HD 2023	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Bade-Wurtemberg	60 549	98 577 637	110 260 000	26 398 033	32 620 000
Basse-Saxe	63 055	60 040 681	64 620 000	59 204 478	63 240 000
Bavière	83 379	136 437 062	135 560 000	88 521 081	92 630 000
Berlin	12 616	32 803 613	38 400 000	32 529 502	39 900 000
Brandebourg	11 292	14 261 459	13 700 000	11 045 534	11 000 000
Hambourg	5 527	13 417 101	13 810 000	13 417 101	13 740 000
Hesse	40 386	59 501 540	60 070 000	47 929 090	48 580 000
Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	13 381	14 868 803	14 490 000	8 133 570	8 620 000
Pays-Bas	27 008	69 031 726	64 345 000	0	0
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	170 313	283 772 869	266 590 000	0	0
Rhénanie-Palatinat	5 307	8 129 950	8 260 000	9 353 453	8 280 000
Saxe	104 918	107 181 143	107 930 000	70 592 400	64 250 000
Saxe-Anhalt	1 149	3 134 476	2 500 000	0	0
Schleswig-Holstein	22 629	42 791 583	39 510 000	41 789 227	40 360 000
Thuringe	7 997	12 771 525	11 200 000	12 173 463	10 700 000
TOTAL	629 505	956 721 167	951 245 000	578 904 186	593 190 000

RÉPARTITION LOCATIVE ET GÉOGRAPHIQUE EN % DU LOYER ANNUALISÉ DES LOCATAIRES

	Surface (m ²)	Alimentaire	Bricolage	Drugstore	Restauration	Habillement	Autre
Bade-Wurtemberg	60 549	30,3%	54,0%	5,6%	0,0%	6,5%	3,7%
Basse-Saxe	63 055	48,9%	23,0%	4,2%	0,0%	7,2%	16,6%
Bavière	83 379	33,2%	18,2%	12,5%	1,4%	18,1%	16,6%
Berlin	12 616	22,4%	0,0%	10,0%	1,5%	11,4%	54,7%
Brandebourg	11 292	79,9%	15,6%	2,2%	2,2%	0,0%	0,0%
Hambourg	5 527	65,8%	0,0%	24,8%	2,2%	0,0%	7,2%
Hesse	40 386	40,5%	12,6%	5,3%	3,6%	10,2%	27,9%
Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	13 381	14,0%	64,9%	0,0%	2,6%	0,0%	18,6%
Rhénanie du Nord-Westphalie	170 313	44,5%	22,0%	3,1%	2,2%	6,7%	21,5%
Rhénanie-Palatinat	5 307	23,8%	0,0%	18,3%	0,0%	31,8%	26,1%
Saxe	104 918	16,7%	35,6%	6,8%	2,3%	15,4%	23,2%
Saxe-Anhalt	1 149	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Schleswig-Holstein	22 629	98,1%	0,0%	0,0%	1,2%	0,0%	0,7%
Thuringe	7 997	96,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,6%
Pays-Bas	27 008	29,8%	0,0%	11,6%	2,8%	32,6%	23,2%
TOTAL	629 505	38,6%	22,0%	6,7%	1,8%	11,9%	19,1%

TABLEAUX TRANSPARISÉS EN QUOTE-PART DE DÉTENTION

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Commerces	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	629 505	629 505
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	918 163 908	918 163 908
Valeurs estimées du patrimoine (€)	951 245 000	951 245 000

Financements mis en place

En €	au niveau de la SCPI	au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	256 650 000		256 650 000
Emprunts affectés à l'exploitation			
Lignes de crédits			
Découverts bancaires			

Résultats retenus en pourcentage de détention

En €	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	66 214 966		66 214 966
Charges non récupérables	-1 665 288		-1 665 288
Travaux non récupérables et gros entretien	-11 059 473		-11 059 473
Impact des douteux	-121 648		-121 648
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	-6 898 345		-6 898 345
Autres charges d'exploitation et impôt étranger	-3 483 111		-3 483 111
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	-5 691 801		-5 691 801
Autres charges financières	0		0
Produits financiers	1 384 006		1 384 006
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel	234 375		234 375

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire conformément à l'article 26 des statuts de la Société afin de soumettre à votre approbation des évolutions statutaires qui seront présentées au vote sur chacune de nos SCPI. Celles-ci proposent la modification des dispositifs relatifs à la vie sociale et à la gouvernance des SCPI. Il est rappelé à toutes fins utiles que ces évolutions sont issues de la nouvelle Ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 tendant à moderniser le fonctionnement des organismes de placement collectif notamment les SCPI. Vous trouverez ci-dessous quelques précisions sur les modifications envisagées. Le rapport du conseil de surveillance s'est prononcé sur l'ensemble de ces résolutions, en page 43.

MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à la nouvelle réglementation en vigueur, nous vous proposons de modifier les modalités liées à la composition du Conseil de surveillance. Désormais, le Conseil pourrait être composé de trois (3) membres au minimum et de douze (12) au maximum contre sept (7) membres au minimum sous l'ancienne réglementation. Nous vous demanderons d'approuver cette modification (dixième résolution).

MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Conformément à la nouvelle réglementation en vigueur, nous vous proposons de modifier les modalités liées au fonctionnement des assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Désormais, celles-ci pourront se tenir sans quorum prérequis.

Par ailleurs, les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la SCPI n'ont plus l'obligation d'être approuvées par l'assemblée générale ordinaire. Nous vous demanderons d'approuver ces modifications (onzième, douzième et treizième résolutions).

La Société de Gestion

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Au-delà des réunions de travail au cours du 1^{er} trimestre 2024 concernant le projet de fusion entre les SCPI Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2, votre Conseil de surveillance s'est réuni trois fois en 2024 pour examiner l'évolution de votre SCPI et préparer l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire qui a voté en mai 2024 la fusion entre les deux SCPI pour devenir PAREF PRIMA à effet du 1^{er} janvier 2024.

La société de gestion a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat. Nous avons également pris connaissance du résultat des expertises immobilières et des comptes annuels de la SCPI PAREF PRIMA.

Résultats de l'année 2024 :

Compte tenu de la fusion avec Novapierre Allemagne 2 votée à effet du 1^{er} janvier 2024, l'exercice de comparaison avec 2023 est indicatif.

- Le résultat comptable a été de 11,42 € par part en 2024 après fusion contre 12,95 € en 2023 pour Novapierre Allemagne (11,69 € pour Novapierre Allemagne 2*).

La baisse du résultat comptable par part en 2024 s'explique principalement par une hausse importante des charges d'entretien du patrimoine à 11,2 M€ liées au plan pluriannuel de travaux.

- La distribution nette pour 2024 a été en hausse à 13,14 € par part (dont 0,26 € de plus-value immobilière), contre 12,96 € en 2023 pour Novapierre Allemagne (11,46 € pour Novapierre Allemagne 2*), avec un prélèvement sur le report à nouveau qui est ramené à 0,70 € par part après distribution.

Le dividende brut 2024 a été de 14,00 € par part donnant un taux de distribution brut de 5 %.

Les impôts étrangers ont représenté 0,62 € par part (soit un taux moyen effectif d'imposition en 2024 de 4,4 %) permettant un taux de distribution net de 4,69 % (dont 0,38 % de plus-value et report à nouveau), favorisé par la fiscalité allemande (15,85%) et la possibilité d'amortir les immeubles avant calcul des impôts.

- Le taux d'occupation financier annuel 2024 est de 95,2% contre 95,1% en 2023 pour Novapierre Allemagne (98,7% pour Novapierre Allemagne 2 en 2023).
- Dans un contexte toujours difficile pour la valorisation des biens immobiliers, la valeur de reconstitution de votre SCPI par part est passée de 264,84 € fin 2023 (251,27 € pour Novapierre Allemagne 2*) à 259,43 € fin 2024 (PAREF PRIMA), soit une baisse modérée en 2024 montrant un début de stabilisation en lien avec la baisse récente des taux d'intérêt depuis les plus hauts. Le prix de souscription de 272 € est resté inchangé depuis la fusion et toujours dans la fourchette +10%/-10% de la valeur de reconstitution.

Fusion avec la SCPI Novapierre Allemagne 2 votée à l'AGE du 28 mai 2024 :

L'intérêt principal de cette fusion a été de constituer une SCPI de près d'un milliard d'euros d'actifs immobiliers, reconnue sur le marché et à même de collecter à un moment où les prix immobiliers ont nettement baissé ce qui doit rendre les nouveaux investissements relatifs sur le résultat par part après fusion.

Malheureusement depuis la fusion, les nouvelles souscriptions brutes (44.378 parts souscrites en 2024) n'ont permis de compenser que partiellement les retraits qui restent en attente à fin décembre pour 30.124 parts soit 0,88% du capital (représentant 8,2 M€ au prix de souscription). À noter cependant que les souscriptions sont croissantes chaque trimestre depuis la fusion.

Compte tenu de cela, aucune acquisition n'a été réalisée en 2024. Seule une cession a été réalisée pour 8,75 M€ avec une plus-value brute de près de 1 M€, ce qui a permis de compléter la distribution 2024 de 0,26 € par part.

D'autres arbitrages sont prévus pour 2025 qui devraient permettre une nouvelle distribution de plus-value et nous espérons que les souscriptions seront croissantes dans les trimestres à venir pour pouvoir investir à nouveau dans des conditions relatives. Cependant, l'environnement géopolitique est difficilement prévisible même si la typologie du patrimoine est résiliente avec notamment 67% de commerces essentiels.

À noter que le taux d'endettement de la SCPI au 31 décembre 2024 est de 27 %, ce qui reste assez élevé dans le contexte actuel des taux d'intérêt et requiert toute l'attention de votre conseil de surveillance.

Révision des statuts :

L'évolution réglementaire récente concernant les SCPI conduit principalement à modifier les deux points statutaires suivants :

- Nombre minimum et maximum de membres du conseil de surveillance (entre 3 et 12)
- Suppression du quorum pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires

Nous vous invitons à participer à l'Assemblée Générale le 25 juin prochain, soit en présentiel, soit en votant par correspondance,

Pour votre Conseil de surveillance,

Pierre LE BOULÈRE, Président

*Pour mémoire, la parité d'échange lors de la fusion a été de 0,958 part PAREF PRIMA pour 1 part Novapierre Allemagne 2.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les
comptes annuels - Exercice clos le
31 décembre 2024

46

Rapport spécial du Commissaire aux comptes
sur les Conventions Réglementées

48



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

Aux associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI PAREF Prima relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Estimations Comptables

Comme précisé dans la note « État du Patrimoine - Placements immobiliers » des règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion PAREF Gestion :

Conformément à l'article 21 des statuts de la SCPI, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant les cinq commissions suivantes.

1) Commission de gestion

La société de gestion perçoit une commission de gestion, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie, la perception des recettes et la répartition des bénéfices, égale à 10,4% HT des recettes de toute nature encaissées HT (loyers et produits financiers). Au titre de l'exercice 2024, la société de gestion a perçu une commission de gestion de 6 898 345 € HT.

2) Commission sur retrait, cession et mutation

La société de gestion perçoit une somme forfaitaire de 75 euros HT (soit 90 euros TTC) par dossier de retrait, de cession de parts et de mutation à titre gratuit. Au titre de l'exercice 2024, la société de gestion a perçu une commission de 0 € HT.

3) Commission de souscription

La société de gestion perçoit une commission de souscription égale à 10% HT maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2024, la société de gestion a perçu une commission de souscription de 2 095 360 € HT.

4) Commission sur arbitrage des actifs immobiliers

La société de gestion perçoit une commission sur arbitrage des actifs immobiliers égale à la somme des deux composantes suivantes :

- 0,5% HT des prix de vente ;
- 3% HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.

Au titre de l'exercice 2024, la société de gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 91 150 € HT.

5) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

La société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, égale à 1% HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ (HT) et suivis directement par la société de gestion. Au titre de l'exercice 2024, la société de gestion a perçu une commission de suivi et de pilotage des travaux de 0 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Résolutions à titre ordinaire	50
Résolutions à titre extraordinaire	51



RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'assemblée générale des associés de la Société (l'"Assemblée Générale"), après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, **approuve** les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, **prend acte** des conclusions desdits rapports et du fait qu'aucune convention de cette nature n'a été conclue au cours de l'exercice.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale **donne quitus** à la société de gestion de la Société, PAREF Gestion (la "**Société de Gestion**") de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

Résultat au 31/12/2024	38 913 681 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	8 244 700 €
Résultat distribuable au 31/12/2024	47 158 381 €
Distribution 2024	-44 761 572 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	2 396 809 €

En conséquence, le résultat par part, calculé, à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance de l'année, est de 11,42 euros.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1er janvier 2024 et arrêté à 13,14 euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur comptable de la Société, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2024 à :

La valeur comptable	710 369 837 € soit 206,93 € par part
----------------------------	---

SIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution

L'Assemblée Générale **prend acte** de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la Société telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion.

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2024 à :

La valeur de réalisation	713 076 827 € soit 207,71 € par part
La valeur de reconstitution	890 602 902 € soit 259,43 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution trimestrielle des "plus et moins-values sur cession d'immeubles" et à l'affectation en prime d'émission des "moins-values sur cession d'immeubles"

L'Assemblée Générale **autorise** la Société de Gestion à distribuer, selon une fréquence trimestrielle, les sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-values sur cession d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Par ailleurs, en cas de moins-values, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à affecter, selon une fréquence trimestrielle, ces sommes sur le compte « prime d'émission ».

L'Assemblée Générale **prend acte** d'une part qu'un montant de 885 266 € a été versé aux associés de la SCPI au titre des plus-values sur cession d'immeubles au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 ; d'autre part, qu'aucun montant n'a été affecté au titre des moins-values durant cet exercice.

Ces autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Création et dotation d'un fonds de remboursement

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion :

- **décide** de créer un fonds de remboursement dont le montant maximum ne pourra être supérieur à 10 millions d'euros ;
- **autorise** la Société de Gestion à affecter, à cette fin, soit les produits provenant de cessions d'éléments du patrimoine locatif soit les bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels ;
- **autorise** la Société de Gestion, sans limitation de durée, à doter le fonds de remboursement en une ou plusieurs fois dans la limite du montant précité ;
- **décide** d'ajouter les précisions ci-dessous relatives aux limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI
 - la Société de Gestion proposera à l'associé, lorsque le retrait n'a pu avoir lieu dans un délai de un (1) mois, de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, lorsque ce fonds fonctionnera, et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 % ;
 - l'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la proposition de la Société de Gestion pour notifier à celle-ci sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement au prix de retrait indiqué. En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-219 alinéa 2 du RGAMF en attente des souscriptions correspondantes.
- **confère** tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la Note d'information de la SCPI.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale **donne** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance - Nomination » comme suit :

Ancienne rédaction :

« Le conseil de surveillance est composé de sept (7) associés au moins et de douze (12) membres au plus choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans (sauf au cours des trois premiers exercices de la Société), détenant au moins trente-cinq (35) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale. [...] ».

Nouvelle rédaction :

« Le Conseil de surveillance est composé d'un nombre de membres fixé par la loi et les règlements en vigueur. Ces derniers sont choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans (sauf au cours des trois premiers exercices), détenant au moins vingt (35) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale. [...] ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la Note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

ONZIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 24 des statuts « Assemblées Générales »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 24 des statuts « Assemblées Générales » comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires (« BALO ») et par une lettre ordinaire personnellement adressée aux associés ou par voie électronique dans les conditions détaillées à l'article 28 ci-après. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.

Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres de convocation, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- a) par le conseil de surveillance ;
- b) par le ou les commissaires aux comptes ;
- c) par un mandataire désigné en justice, à la demande :
 - soit de tout intéressé en cas d'urgence ;
 - soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- d) par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées d'« extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et d'« ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. [...] ».

Nouvelle rédaction :

« L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires (« BALO ») et par une lettre ordinaire personnellement adressée aux associés ou par voie électronique dans les conditions détaillées à l'article 28 ci-après.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.

Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres de convocation, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- a) par le conseil de surveillance ;
- b) par le ou les commissaires aux comptes ;
- c) par un mandataire désigné en justice, à la demande :
 - soit de tout intéressé en cas d'urgence ;
 - soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- d) par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées d'« extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et d'« ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi et les règlements en vigueur ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la Note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 25 des statuts « Assemblée Générale Ordinaire »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 25 des statuts « Assemblée Générale Ordinaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion et ratifie la nomination du dépositaire.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 18 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance ou par voie électronique, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou par voie électronique ».

Nouvelle rédaction :

« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices de la Société.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion et ratifie la nomination du dépositaire.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de surveillance et fixe leur rémunération.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 18 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire ».

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la Note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 26 des statuts « Assemblée Générale Extraordinaire »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 26 des statuts « Assemblée Générale Extraordinaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment :

- la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public ;
- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- l'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion ;
- la modification de la politique d'investissement ;
- la modification de la méthode de fixation du prix des parts ; et
- la réouverture du capital après trois (3) ans sans souscription.

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions de l'augmentation du capital ; et
- constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou par voie électronique.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion ».

Nouvelle rédaction :

« L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment :

- la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public ;
- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- l'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion ;
- la modification de la politique d'investissement ;
- la modification de la méthode de fixation du prix des parts ; et
- la réouverture du capital après trois (3) ans sans souscription.

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions de l'augmentation du capital ; et
- constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts ».

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la Note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale **donne** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

ANNEXE SFDR



Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

ANNEXE SFDR

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SCPI PAREF Prima

Identifiant d'entité juridique (LEI) : 969500R5QXJ3OKABCN36

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

OUI ●●

NON ●●

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : __%

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de __% d'investissements durables

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisé dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier sont atteintes ?

La SCPI promeut la mise en œuvre de plans de réduction de ses émissions de carbone.

La SCPI met en place une initiative stratégique visant à réduire l'empreinte carbone et les émissions de gaz à effet de serre (« GES ») associées au portefeuille.

Pour ce faire, la SCPI élabore des plans de réduction des émissions de carbone avec une approche systématique au niveau des actifs afin de mesurer ses émissions de GES (scopes 1 et 2 à minima, et scope 3, lorsque cela est possible) ; d'identifier et de mettre en œuvre les mesures d'atténuation réalisables et de mesurer régulièrement sa performance. Ces plans de réduction sont initialement établis jusqu'en 2030, avec pour objectif de contribuer à l'alignement du portefeuille aux accords de Paris.

Aucun benchmark n'a été désigné en vue d'atteindre la caractéristique environnementale promue par la SCPI.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs suivants sont utilisés pour mesurer la réalisation de la caractéristique environnementale promue :

a) Les données de référence sur les émissions de GES : elles permettent d'établir un point de départ pour mesurer les progrès et identifier les domaines d'amélioration. La métrique utilisée par la SCPI est « l'intensité carbone », exprimée en kgCO₂e/m²/an.

Les données de référence ont été relevées sur la base de factures collectées auprès des locataires et sur les parties communes des actifs portés par le fonds, en 2022. Lorsque la data n'était pas disponible une estimation a été produite. L'ensemble de ces travaux a été mené avec l'appui de JLL afin de définir un plan de décarbonation robuste tout en définissant un point de départ certain. L'étude finalisée a démontré les résultats suivants :

Données réelles relevées sur 75 sites couplé à des extrapolations modélisées en fonction des caractéristiques techniques des actifs fournies par les gestionnaires et des ajustements effectués au cas par cas ;

Données estimées sur 4 sites (benchmarks CRREM V2 et institut BEES) ;

Baseline carbone opérationnel 2022 (scope 1 et 2) : 25 130 tonnes eqCO₂, soit environ 151 kWh/ m² et 40 kg eqCO₂/ m² ;

Objectif carbone opérationnel 2050 si et seulement si l'intégralité des plans d'actions de décarbonation préconisés par JLL sont mis en œuvre : 1 480 tonnes eqCO₂, soit un objectif de réduction carbone de 94%.

b) Le plan de réduction carbone à l'horizon 2030 : afin de garantir que l'actif dispose d'un plan complet pour réduire ses émissions de carbone. [Dans la mesure du possible], le plan sera aligné sur la méthodologie du Carbon Risk Real Estate Monitor (« CRREM »), qui fournit des objectifs standards de réduction de carbone.

Grâce au plan de décarbonation défini conjointement avec JLL, la société de gestion a identifié 20 sites prioritaires sur lesquels un plan de décarbonation doit être déployé d'ici à 2030 afin d'assurer la décarbonation à l'échelle globale du fonds. Le plan de décarbonation défini avec JLL a été inséré au sein des BP et sera déployé de façon opérationnelle d'ici à 2030. Les mesures les plus impactantes de ce plan de décarbonation concernent des changements massifs d'équipements de chauffage, notamment le remplacement de vieilles chaudières à gaz par des pompes à chaleur de dernière génération.

c) La collecte continue de données et l'évaluation annuelle des émissions de GES : qui implique la mise en place d'un système permettant de collecter de manière régulière des données et d'évaluer les performances de l'actif par rapport à la mesure de l'intensité carbone. Cette approche permet de suivre les avancées réalisées vers l'objectif fixé et favorise une prise de décision éclairée en vue de nouvelles améliorations.

PAREF poursuit l'expérimentation et l'intégration de solutions digitales, telles que BuildingMinds, pour optimiser la gestion et la performance ESG de notre portefeuille. Une implémentation de l'outil a été menée sur 3 actifs pilotes en 2024 ; la campagne de collecte s'étend dès 2025 sur l'intégralité du portefeuille PAREF Prima afin de collecter les données énergétiques parties communes, gros équipements et locataires volontaires.

Une collecte de données énergétiques centralisée sur la plateforme BuildingMinds permettra à PAREF de piloter en temps réel l'alignement de ces portefeuilles par rapport à l'Accord de Paris (grâce à l'outil CRREM) et de piloter en dynamique les plans d'actions permettant de réduire les consommations énergétiques et émissions carbone des actifs.

En 2024, la consommation totale d'énergie mesurée couvre **5,5 %** du portefeuille total, ce qui signifie que seules ces données ont été pleinement collectées et analysées. La consommation totale d'électricité mesurée représente **6,6 %** du portefeuille, indiquant une couverture légèrement supérieure pour cette source d'énergie. Enfin, la consommation totale de gaz mesurée atteint **4,3 %** du portefeuille, reflétant une disponibilité encore plus limitée des données pour cette énergie.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Non applicable, premier exercice de reporting SFDR pour la SCPI PAREF Prima.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Non concerné, ce fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de SFDR.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Non concerné, ce fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de SFDR.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non concerné, ce fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de SFDR. Le détail de la prise en considération des principales incidences négatives est précisé dans la section dédiée ci-dessous. La SCPI PAREF Prima prend en compte les principales incidences négatives (PAI) de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité à travers trois (3) indicateurs :

deux (2) indicateurs obligatoires :

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers : part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles,

Exposition aux actifs énergivores : part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores ; et

un (1) indicateur complémentaire relatif aux émissions cumulées de gaz à effet de serres total scope 1, 2 et lorsque cela est possible scope 3, reporté en kgeqCO₂, pour l'ensemble des actifs immobiliers détenus - lorsque la data réelle est disponible.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Toutes les parties prenantes impliquées dans la sélection et la gestion des actifs adoptent un comportement responsable dans leurs activités, conformément aux lignes directrices de l'OCDE. La Société de Gestion s'en assure conformément à ses procédures internes lors de la sélection de ses prestataires de services, y compris la lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption, le travail illégal et les conflits d'intérêts. La Société de Gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La SCPI PAREF Prima prend en compte les principales incidences négatives (PAI) tout en investissant et en valorisant les caractéristiques environnementales et sociales afin d'améliorer les performances extra-financières du produit et de son portefeuille.

En pratique, le comité d'investissement vérifie l'exposition des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles et leur performance énergétique

En complément, PAREF Prima prend en compte volontairement son impact sur l'énergie afin de diminuer l'intensité de la consommation énergétique et contribuer à la décarbonation de son portefeuille en intégrant un plan de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire grâce aux prescriptions fournies par les audits énergétiques.

Résultats 2024 sur les principales incidences négatives du fonds

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers (2024)

Valeur brute exposée : 35 950 000 € (3,79 %)

Total Fonds : 947 432 500 €

Exposition aux actifs immobiliers inefficaces énergétiquement (2024)

Valeur brute inefficace : 668 397 446 € (70,55 %)

Total Fonds : 947 432 500 €

Émissions de gaz à effet de serre (2024) Facteurs d'émission : CRREM V2 & Approche de reporting : Location-based

Scope 1 : 226 000 kgCO₂

Scope 2 : 341 000 kgCO₂

Scope 3 : 3 866 000 kgCO₂

Non spécifié : 12 692 000 kgCO₂

Intensité de consommation d'énergie (2024)

Intensité énergétique : 94,1 kWh/m²



En 2024, la consommation totale d'énergie mesurée couvre **5,5 %** du portefeuille total, ce qui signifie que seules ces données ont été pleinement collectées et analysées. La consommation totale d'électricité mesurée représente **6,6 %** du portefeuille, indiquant une couverture légèrement supérieure pour cette source d'énergie. Enfin, la consommation totale de gaz mesurée atteint **4,3 %** du portefeuille, reflétant une disponibilité encore plus limitée des données pour cette énergie.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Le fonds PAREF Prima n'a réalisé aucun investissement sur la période de référence du 01 janvier au 31 décembre 2024.



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Quelle était l'allocation des actifs ?

Allocation d'actifs :

- Investissements : 93,5% de l'actif brut du produit financier
- Autres : 6,5% de l'actif brut du produit financier

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Non applicable, la SCPI PAREF Prima investissant uniquement dans des actifs immobiliers.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non applicable.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?

- OUI
- Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
- NON

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.

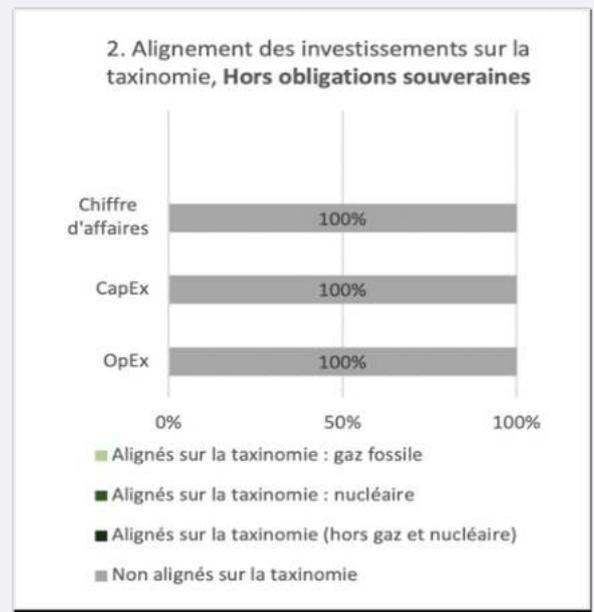
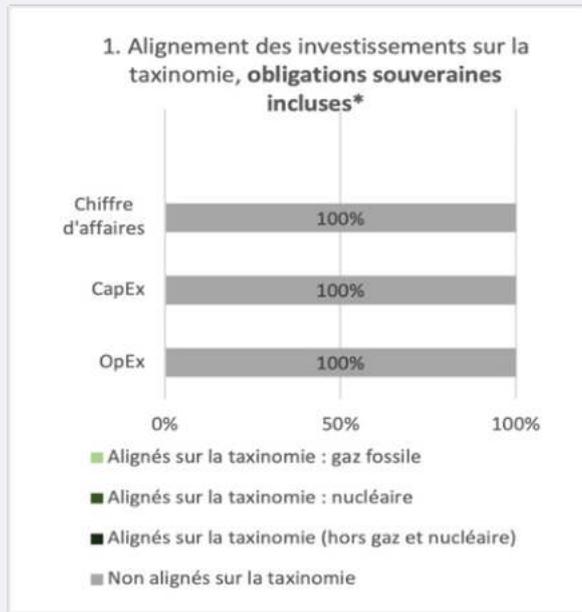
1. Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes.

Le symbole  représente des investissements durables ayant un objectif environnemental **qui ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



Ce graphique représente 100% des investissements

* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La SCPI n'investit ni dans des activités transitoires ni dans des activités habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?



Aucun investissement aligné sur la taxinomie de l'UE n'est valorisé à ce jour au niveau du fonds.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissement ou de paiement (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

La SCPI PAREF Prima a entrepris de nombreuses mesures visant à respecter les caractéristiques environnementales promues au cours de la période de référence. D'un point de vue environnemental, l'étude de décarbonation de JLL a permis de situer un point de référence pour les performances futures et de définir des plans de décarbonation intégrés dans les BP assets et à déployer d'ici à 2030 pour 20 actifs du portefeuille.

Par ailleurs, le fonds PAREF Prima a déployé massivement en 2024 des partenariats avec des prestataires de bornes de recharges électriques afin de couvrir l'intégralité des besoins sur les parkings des actifs détenus par le fonds.

En 2025, le fonds PAREF Prima étudie les opportunités et limites d'un déploiement massif de panneaux solaires en toiture, tant d'un point de vue technique, que structurel ou encore en termes de montage financier (tiers-investissement par exemple).



**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?
En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociale qu'il promeut.



PAREF Prima

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
798 920 427 RCS Paris
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris
Visa AMF SCPI n°24-12 en date du 23 juillet 2024
SCPI gérée par PAREF Gestion

PAREF Gestion

Société de Gestion de Portefeuille
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris | Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86
www.paref-gestion.com
SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 euros
380 373 753 RCS Paris | Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008
Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE