



Bulletin trimestriel d'information

n°48
T4 2025

Valable du 1er janvier au 31 mars 2026 et relatif
à la période du 1er octobre au 31 décembre 2025.

Type : SCPI de rendement à capital variable
Catégorie ASPIM : SCPI à prépondérance Commerces

LIO Berlin@droits réservés



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

Nombre d'immeubles :

77

Nombre de baux :

540

Commerce essentiel
(en % du loyer facial) :

69,2 %



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Ce trimestre, votre SCPI a réalisé l'acquisition d'un retail park situé à Naumburg, à l'est de l'Allemagne, pour un montant de 16,24 M€. Entièrement loué à l'enseigne alimentaire Kaufland, cet actif viendra enrichir le patrimoine de 12 000 m² supplémentaires et générera un loyer annuel additionnel de 1,2 M€ à compter du 1^{er} janvier 2026. Parallèlement, trois actifs ont été cédés à des niveaux supérieurs à leur valeur d'expertise (+4,7%), permettant de dégager une plus-value distribuable de 2,4 M€, qui a été appelée à être distribuée au quatrième trimestre 2025.

Dans ce contexte, le taux de distribution de l'exercice 2025 s'établit à 5,00%, en ligne avec l'objectif cible, soit une distribution annuelle de 13,61 € bruts par part.

Côté patrimoine, à périmètre constant, la valeur d'expertise du portefeuille progresse de +0,6% sur six mois et de +2,1% sur douze mois, témoignant de l'attrait des actifs de votre SCPI. Le segment retail à prépondérance de commerces essentiels est particulièrement apprécié par les investisseurs. Cette hausse de la valeur

d'expertise du patrimoine ramène l'écart avec la valeur de reconstitution désormais à 2,77%, en réduction depuis 18 mois.

„Réduction de l'écart avec la valeur de reconstitution et un nouvel actif acquis.“

Sur le plan économique, l'activité européenne fait preuve de résilience. La croissance du PIB est révisée à la hausse à 1,4% en 2025. Le marché du travail demeure solide, avec un chômage proche de son plus bas historique (6,4%). L'inflation s'est stabilisée autour de 2,1% fin 2025 et devrait refluer à 1,9% en 2026, portée notamment par la baisse des prix de l'énergie. Dans ce contexte, la BCE a une fois de plus maintenu inchangés ses taux directeurs.

En Allemagne, les signes d'une reprise conjoncturelle se confirment. Après une faible croissance du PIB à +0,2% en 2025, la Bundesbank anticipe une accélération progressive sur les années suivantes, portée notamment par une orientation budgétaire expansionniste. Les dépenses publiques additionnelles en défense et infrastructures contribueraient à +1,3 points de PIB d'ici

2028, tandis que les transferts et baisses d'impôts soutiendraient les revenus des ménages et des entreprises. Le marché du travail reste résilient, avec un chômage stable à 3,8% en décembre 2025. Enfin, l'inflation recule mais plus lentement qu'attendu par les analystes : 2,3% en 2025 et 2,2% en 2026, sous l'effet d'une progression salariale encore soutenue.

Sur le plan locatif, le portefeuille de votre SCPI fait l'objet d'une gestion proactive et stratégique. Nous pouvons souligner la prolongation de 20 baux et le renouvellement de 4 baux pour des durées fermes allant jusqu'à 7 ans sur une surface moyenne de 414 m², témoignant de la résilience des actifs du portefeuille. Au total, 1,7 M€ de loyers ont été sécurisés ce trimestre grâce aux

signatures, prolongations et renouvellements. Ces baux concernent aussi bien des commerçants indépendants que des grandes enseignes des secteurs de l'alimentaire, de la santé ou du textile contribuant à la diversification cohérente des revenus de votre SCPI.

PAREF Prima maintient la solidité de ses fondamentaux avec un niveau de commerces essentiels en progression pour atteindre 69,2% et un taux de recouvrement des loyers proche de 100%. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) est stable et proche des 95% tandis que la durée résiduelle moyenne des baux (WALB) de 5,6 ans est en légère hausse.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Sources : BCE ; Bundesbank.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les propos tenus dans cet éditto apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

FOCUS sur votre épargne

AU 31/12/2025

Performance globale annuelle 2025 : 5,00 %

Taux de distribution 2025 : 5,00 %

soit 4,65 % net de fiscalité étrangère

Distribution
sur résultat
courant :

Impôts prélevés
à la source sur les
revenus étrangers :

Distribution
exceptionnelle :

4,32 % 0,36 % 0,32 %

Taux de rentabilité interne au 31/12/2025

10 ans 5,03 % 5 ans 4,00 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Nombre d'associés

14 838

Capitalisation sur prix
de souscription

933,8 M€



Acompte
sur dividende
net T4 versé
le 11/02/2026

Dividende brut
distribué suite
à la vente
d'immeubles

Impôt étranger
déjà supporté
par la SCPI
dans le pays
investi

Prélèvement
forfaitaire unique
sur revenus
financiers de la
SCPI

2,64 € 0,70 € 0,51 € 0,06 €

Valeur de la part :

272 €

Souscription minimum :
5 parts pour chaque
nouvel associé

Valeur de retrait :

244,80 €

Valeur de réalisation
au 31/12/2025 :

212,19 €

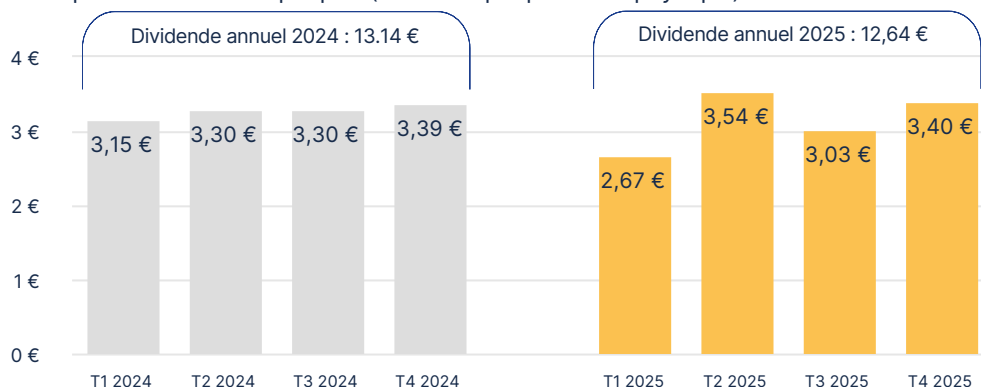
Valeur de reconstitution
au 31/12/2025 :

264,68 €

Valeur IFI 2025
(résidents français ou
non) communiquée
ultérieurement

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

Acomptes sur dividende par part (net versé par personne physique)



AVERTISSEMENT : Les chiffres cités concernent les années écoulées et les performances passées ne présagent pas les performances futures de la SCPI. Acheter des parts de la SCPI PAREF Prima est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital, le risque de liquidité, de marché immobilier, ainsi que des risques liés à l'endettement et de durabilité. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Le rachat des parts n'est pas garanti. Source : PAREF Gestion.

ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 3 432 976 parts en fin de trimestre, dont 82 555 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL
T1 2025	3 432 976	14 527	14 527		3 432 976
T2 2025	3 432 976	9 550	9 550		3 432 976
T3 2025	3 432 976	25 450	25 450		3 432 976
T4 2025	3 432 976	25 020	25 020		3 432 976

LE PATRIMOINE de votre SCPI

AU 31/12/2025



Valeur du patrimoine
960,4 M€

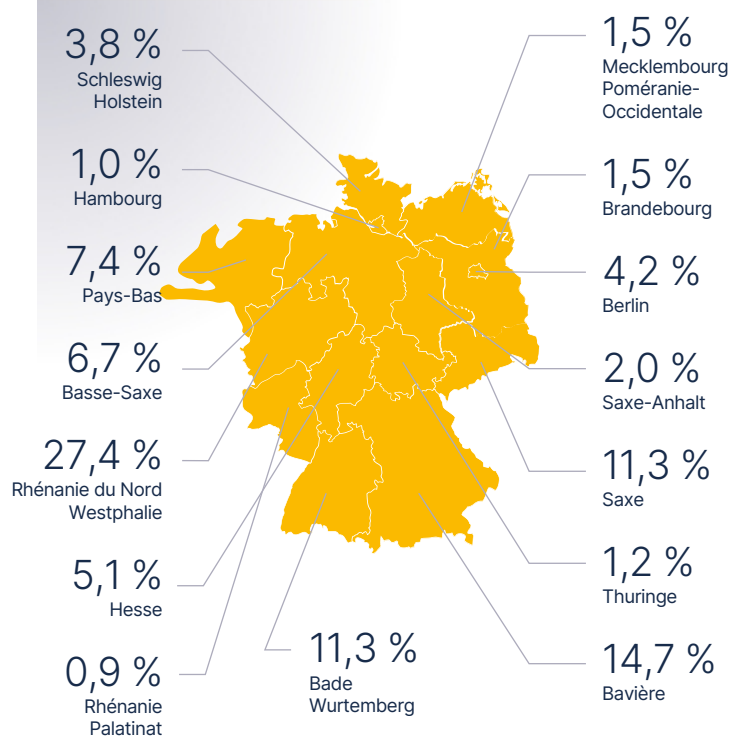
Immeubles
77

Surface gérée
624 375 m²

RÉPARTITION

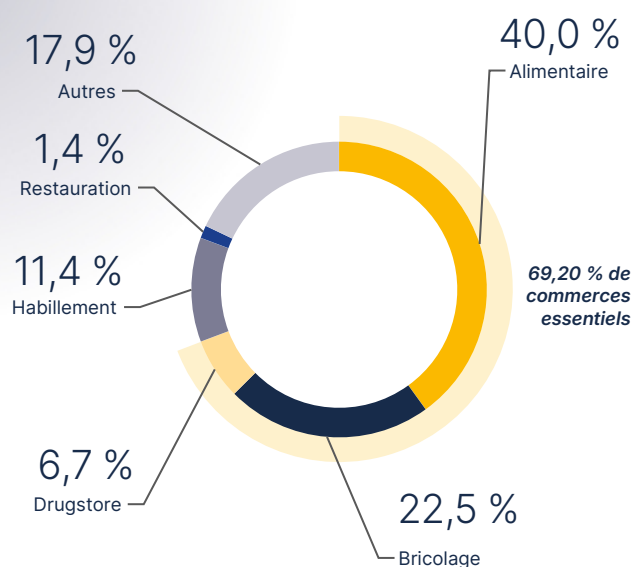
GÉOGRAPHIQUE

Exprimée en % de la valorisation hors droits
(sur la base des expertises au 31/12/2025).



SECTORIELLE

Exprimée en % du loyer facial.



POINT SUR L'ENDETTEMENT

DETTE BANCAIRE	VALEUR D'EXPERTISE	% DETTE/VALEUR AU BILAN
256,7 M€	960,4 M€	26,7 %

PROFIL ESG

La SCPI PAREF Prima est classée **Article 8** au sens du Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

Ainsi, elle s'engage envers des pratiques d'investissement durables et prend en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans son processus d'investissement, dans le cadre d'une stratégie de long terme de décarbonation de son portefeuille.

L'ESSENTIEL de la gestion

AU 31/12/2025

Baux

540

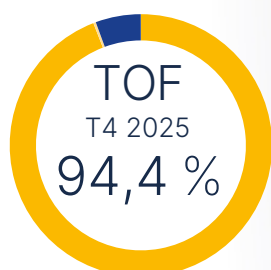
Durée résiduelle moyenne
ferme des baux

5,6 années

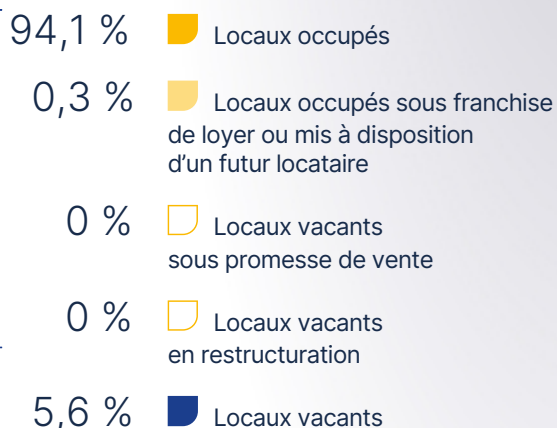
Loyers encaissés
durant le trimestre

19,9 M€

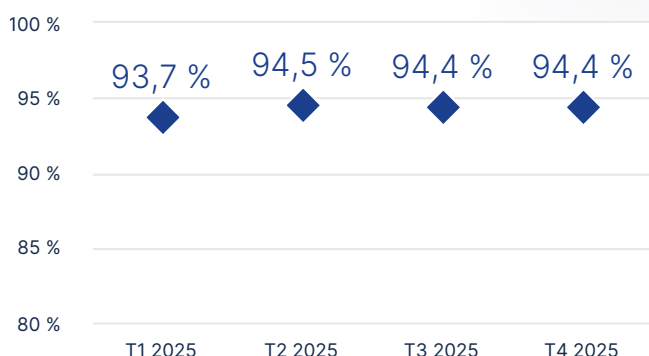
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)*



TOF



ÉVOLUTION DU TOF SUR LES 4 DERNIERS TRIMESTRES



* Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) entrée en vigueur en 2022.

Le taux d'occupation financier actuel de la SCPI n'est pas indicatif des performances futures, celles-ci pouvant varier en fonction des conditions de marché et des éléments spécifiques à chaque investissement.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

1 prise d'effet

91 m²

4 libérations

140 m²

Loyer annuel
de la prise d'effet

22 244 €

Loyers annuels
des libérations

31 784 €

124 lots vacants représentant

45 499 m²

Les actifs en situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière de la part de la société de gestion.

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Ce trimestre, PAREF Prima a acquis un retail park situé à **Naumburg**, en Allemagne, d'une surface de 12 000 m², pour un montant de 16,2 M€, soit -3,9% par rapport à sa valeur d'expertise. Cet actif, intégralement loué à la grande enseigne alimentaire Kaufland, sécurise un loyer de 1,2 M€ pour une durée de 12 ans ferme (voir le focus dédié à la page suivante).

ARBITRAGE DU TRIMESTRE

Ce trimestre PAREF Prima a arbitré 2 retail park en Allemagne, sur les communes de **Bürstadt** et **Giessen**, d'une surface totale de 8 329 m², pour un volume global de 14,8 M€, soit +6,63% par rapport à leur valeur d'expertise et +12,1% par rapport au prix d'acquisition. Cette opération générera environ 959 000 € de plus-value brute distribuable.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



FOCUS sur l'acquisition du trimestre

RETAIL PARK À NAUMBURG



Ce trimestre, le point focus est consacré au retail park de Naumburg, récemment intégré au portefeuille de votre SCPI, situé au sud de la Saxe-Anhalt à l'ouest de Leipzig. Typique du tissu commercial des villes allemandes intermédiaires, l'ensemble développe 12 000 m² de surface commerciale répartis sur trois niveaux, complétés par 340 places de stationnement. Il bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur de son bassin de chalandise local et régional, lui assurant une fréquentation régulière. L'actif est intégralement loué à Kaufland, acteur majeur de la grande

De retour sur le marché de l'acquisition, Prima sécurise un actif aux fondamentaux solides

distribution alimentaire en Allemagne et locataire historique de la SCPI. Un bail unique de long terme couvre la totalité des surfaces, offrant une excellente visibilité sur les flux locatifs à long terme. Présent sur le site depuis sa livraison en 1993, Kaufland en a fait un pôle commercial de référence pour la région.

Acquis en décembre 2025 à des conditions attractives (-3,9 % vs. valeur d'expertise), l'actif présente des indicateurs de très grande qualité, avec

un taux d'occupation financier de 100 %, une exposition exclusivement composée de commerces essentiels et une durée résiduelle ferme du bail de 12 ans.

Menée intégralement par les équipes du groupe PAREF, cette acquisition illustre notre capacité à sourcer, structurer et sécuriser des opérations créatrices de valeur sur le marché allemand, tout en renforçant la qualité et la résilience du portefeuille de Prima.

Localisation : **Weißenfels Str. 70, Naumburg**

Typologie : **Retail Park**

Date d'acquisition : **12 décembre 2025**

Surface locative : **12 000 m²**

Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) : **1,8 %**

Locataires : **Kaufland**

TOF : **100 %**

WALB : **12,0 ans**

VIE SOCIALE

Sous réserve de modification dans votre prochain Bulletin Trimestriel d'Information du T1 2026, l'assemblée générale annuelle de la SCPI PAREF Prima se tiendra le jeudi 25 juin 2026 à quatorze heures trente.

Le Conseil de Surveillance est à renouveler dans son intégralité lors de cette prochaine assemblée générale. Les associés souhaitant se présenter ou se représenter à un poste de membre

du Conseil de Surveillance seront invités à faire acte de candidature auprès de la Société de Gestion selon les informations qui vous seront communiquées.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation ou encore par voie électronique si vous avez confirmé

votre consentement en amont auprès de notre service Associés. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, les votes exprimés par procuration ne sont pas pris en compte.

Enfin, les modalités concernant le lieu et la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement.

■ PRINCIPAUX FRAIS ET COMMISSIONS :

Frais supportés directement par l'investisseur (versés à la société de gestion) :

- Commission de souscription (Frais liés à la recherche d'investissement et à la distribution des parts de SCPI dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs) : 10 % HT du prix de souscription (prime d'émission incluse). La TVA est supportée et récupérée par la société de gestion et n'impacte donc pas l'investisseur.
- Commission sur cession/mutation des parts (Frais de traitement de dossier

payés en cas de cession directe entre vendeur et acheteur (gré à gré), succession, donation) : 75 € HT soit 90 € TTC.

Frais supportés par la SCPI (versés à la société de gestion) :

- Commission de gestion annuelle :
 - 1) du 01/01/2025 au 31/12/2025 : 10,7 % HT (12,84 % TTC) des recettes de toute nature encaissées HT par la société (loyers et produits financiers) ;
 - 2) à compter du 01/01/2026 : 11 % HT maximum (13,20 % TTC) des recettes de

toute nature encaissées HT par la société (loyers et produits financiers).

- Commission sur arbitrage des actifs immobiliers : 0,5% HT (soit 0,6 % TTC) des prix de vente + 3 % HT (soit 3,6 % TTC) de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.
- Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux : 1 % HT (soit 1,2 % TTC) maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € (HT) suivis directement par la société de gestion.

■ MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

Souscription : Minimum cinq (5) parts pour tout nouvel associé. Information du client : Avant toute souscription (en démembrement, au comptant, à crédit ou via un contrat d'assurance vie en unité de compte), le souscripteur doit se voir remettre et prendre connaissance des statuts, de la note d'information, du dernier rapport annuel, du document d'informations clés et du bulletin trimestriel d'information disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet www.paref-gestion.com.

Prix : Le prix de la part est reporté sur le présent bulletin trimestriel et sur le bulletin de souscription.

Libération : Les parts souscrites au comptant doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.

Dossier de souscription : Le bulletin de souscription doit parvenir à la société de gestion, dûment complété et signé, accompagné de la fiche de connaissance du client (KYC) également complétée et signée.

Jouissance des parts : La date de jouissance correspondant au droit de percevoir les dividendes potentiels (4 acomptes trimestriels par an) est fixée, pour votre SCPI, au premier jour du premier mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

Retrait : Les demandes de retraits, formulées au prix de retrait en vigueur, doivent être adressées à la société de gestion par l'envoi d'un bulletin de retrait par lettre recommandée avec avis de réception, et sont traitées à la fin de chaque mois par ordre chronologique d'arrivée. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Si la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, la société rembourse et annule les parts. Le prix de retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription.

Si la demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois, un mécanisme de rétro-compensation peut être mis en œuvre par la Société de Gestion pour permettre de compenser toute demande de retrait avec les sommes disponibles issues

des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée et non encore investies dans des actifs immobiliers. Ces sommes ne pourront excéder deux pour cent (2 %) par mois de la valeur de reconstitution de la société.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le mécanisme de rétro-compensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion pourrait proposer à l'associé de faire racheter ses parts sur un fonds de remboursement qui pourrait être voté par l'assemblée générale et alimenté par des cessions d'actifs. Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

Cession - Mutation des parts : Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

**LA SOCIÉTÉ DE GESTION
NE GARANTIT PAS
LA REVENTE DES PARTS**

RISQUES

En souscrivant à des parts de la SCPI, un investisseur s'expose aux risques suivants :

- un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi ;
- un risque de liquidité lié à la difficulté de vendre ses parts en l'absence de souscription compensant les retraits ;
- un risque lié aux investissements dans des actifs immobiliers (risque de marché) et à l'évolution du marché de l'immobilier ;
- un risque lié à l'endettement et aux acquisitions payables à terme souscrits par la SCPI ;
- un risque lié à la gestion discrétionnaire résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants ;
- un risque fiscal lié à une évolution ultérieure de la fiscalité notamment en Allemagne et dans d'autres pays de la zone euro à laquelle sont soumis les actifs ;
- un risque de durabilité lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

L'ensemble des risques et des frais est décrit dans le Document d'Informations Clés et la Note d'Information de la SCPI dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion.

ENDETTEMENT

La SCPI PAREF Prima peut recourir à l'endettement et effectuer des acquisitions payables à terme dans la limite de 40 % maximum de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la société.

FISCALITÉ

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts. Une SCPI n'est pas soumise à

l'impôt sur les sociétés. Ses associés sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt. Les associés font l'objet d'un document établi chaque année par la Société de Gestion et adressé en temps utile pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus. Dans la mesure où l'objet de la SCPI est de constituer un patrimoine immobilier situé à l'étranger, il y aura lieu de distinguer les règles fiscales applicables aux revenus et plus-values de source française et étrangère. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

LEXIQUE

Capitalisation : Elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

Loyer facial : Il s'agit du loyer contractuel, affiché sur le bail signé entre propriétaire et locataire.

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

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

le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

Taux d'occupation financier (TOF) : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Taux de rentabilité interne (TRI) : Il indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Valeur de réalisation : La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société, le tout ramené à une part. Elle est basée sur une évaluation du patrimoine effectuée deux fois par an : à mi-année et en fin d'année.

Valeur de reconstitution : La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine, le tout ramené à une part. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission.

Valeur de retrait : La valeur de retrait correspond à la différence entre le prix de souscription et la commission de souscription TTC.

Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière) : Elle correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

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

CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés : gestionvie@paref.com

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

Adresse postale : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

PAREF Prima : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire maximum : 1.500.000.000 euros ■ N°RCS Paris 798 920 427
■ Siège social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ■ Visa AMF SCPI n°24-12 en date du 23 juillet 2024 ■ SCPI gérée par PAREF Gestion.

PAREF Gestion : SA à conseil d'administration au capital de 1.658.400 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753 ■ Agrément AMFGP-08000011 du 19-02-2008
■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.