PAREF Prima

RAPPORT ANNUEL 2025

au 31 décembre 2025



Naumburg@droits réservés

PAREF GESTION



Hassfurt@droits réservés

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle 3
Édito 4
Chiffres clés 6

1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 8
Rapport de conjoncture 9
Rapport Immobilier 11
Rapport ESG 14
Rapport administratif et financier 15
Vie sociale 20

2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025 21
État du patrimoine 22
Variation des capitaux propres 23
Hors bilan 23
Compte de résultat 24

3 ANNEXES 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 31
Compte de résultat 32

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES 34
Évolution par part des résultats financiers 35
Emploi des fonds 35
Évolution du capital 36
Évolution du prix de part et de la distribution 36
Évolution des conditions de cession ou de retrait 36
Inventaire détaillé des placements immobiliers 37
Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles 40
Répartition géographique par valorisation des actifs 40
Répartition locative et géographique en % du loyer annualisé des locataires 41
Cessions 2025 41
Tableaux transparisés en quote-part de détention 42

5 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 43

6 RENOUVELLEMENT INTÉGRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 45

7 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 48

8 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 50
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2025 51
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 53

9 TEXTE DES RÉSOLUTIONS 54
Résolutions à titre ordinaire 55
Résolutions à titre extraordinaire 58

10 ANNEXE SFDR 60

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

EXERCICE 2025

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
CAPIMMO, représentée par Antoine DEPIGNY
SOCIETE NOUVELLE REALISATIONS TECHNIQUES (S.N.R.T), 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 Antoine HARLE
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

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES (SGSS)
Fin de mandat : durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

PAREF GESTION

Société de Gestion de Portefeuille, SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 €, n° RCS Paris 380 373 753
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

ÉDITO



Rheinfelden@Droits réservés

Chères associées , chers associés,

L'année 2025 a été une année de consolidation et d'action pour votre SCPI PAREF Prima, avec l'objectif pour PAREF Gestion de maintenir la qualité du patrimoine immobilier et pérenniser la performance du fonds, au travers de l'exécution d'un plan d'arbitrage réussi, de la reprise des acquisitions et d'une gestion locative active. Ces actions ont produit des résultats positifs, que ce rapport annuel vous présente en détail.

Au 31 décembre 2025, vous êtes 14 838 associés pour une capitalisation de 934 millions d'euros. En 2025, votre SCPI PAREF Prima a délivré, pour la deuxième année consécutive, un Taux de Distribution de 5,00%, en ligne avec l'objectif cible, et versé un dividende brut de 13,61 € par part.

Sur le plan de la gestion du portefeuille, l'année 2025 a été marquée par la réalisation d'un plan d'arbitrage. Les cessions réalisées ont généré 2,9 millions d'euros de plus-values distribuables au total, dont 2,3 millions d'euros au titre du plan d'arbitrage 2025 et 0,6 million d'euros au titre du plan d'arbitrage 2024, dont les cessions effectives sont intervenues en 2025. Par ailleurs, PAREF Prima a renoué avec les acquisitions, en signant un investissement à Naumburg pour un montant de 16,2 millions d'euros. Cette opération témoigne de notre sélectivité dans le déploiement du capital et de la capacité du fonds à identifier des opportunités créatrices de valeur dans un marché allemand en cours de stabilisation. La valeur du patrimoine a progressé de +2,1% à périmètre constant sur l'exercice, signe de la qualité des actifs détenus et de l'efficacité de la gestion locative.

Sur le plan économique, l'année 2025 a été caractérisée par la poursuite de la normalisation monétaire en zone euro, dans un contexte de maîtrise progressive de l'inflation. En Allemagne, le nouveau gouvernement issu des élections fédérales a confirmé son orientation en faveur d'une politique budgétaire plus expansionniste, ouvrant la voie à une relance des investissements publics et industriels. Ces signaux positifs soutiennent les perspectives de reprise économique à moyen terme. Dans ce contexte, le PIB allemand a enregistré une progression de +0,2% en 2025, après un recul de -0,5% en 2024, et les projections CBRE anticipent une reprise à +0,9% en 2026.

Concernant l'immobilier allemand, le marché a enregistré un volume de transactions de 32,8 milliards d'euros en 2025, soit un recul de -5% par rapport à 2024. Une reprise graduelle est néanmoins perceptible : 18,6 milliards d'euros ont été investis au second semestre, soit 30% de plus qu'au premier. Les taux de rendement prime sont restés stables dans la majorité des classes d'actifs. Le segment du commerce, qui constitue le cœur de la stratégie de PAREF Prima, s'est distingué positivement : l'investissement dans cette classe d'actifs a atteint 6,4 milliards d'euros en 2025 en Allemagne, en légère progression de +2% par rapport à l'année précédente. Le commerce concentre donc 26% du marché global de l'investissement immobilier d'entreprise, plaçant cette classe d'actifs en deuxième position, derrière la logistique et devant le bureau.

Concernant la gestion de votre SCPI, le portefeuille est composé de 77 actifs au 31 décembre 2025, pour une valeur d'expertise totale de 960,4 millions d'euros. Les enseignes de commerce essentiel continuent de représenter le socle de la génération de revenus locatifs du fonds, à hauteur de 69,2%. Le Taux d'Occupation Financier Annuel (TOF) s'établit à 94,3% et le taux de recouvrement des loyers à 97,3%, témoignant de la solidité opérationnelle du patrimoine.

Du point de vue extra-financier, PAREF Prima, classée Article 8 au sens du Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), poursuit ses engagements en matière de décarbonation. Le déploiement des bornes de recharge pour véhicules électriques se poursuit sur les actifs du portefeuille, et les outils de suivi de la consommation énergétique sont progressivement étendus à l'ensemble des sites. Par ailleurs, votre SCPI a rencontré plusieurs opérateurs photovoltaïques, afin d'équiper les toits de ses actifs courant des années 2026-2027.

L'année 2026 s'ouvre avec un portefeuille renforcé et une stratégie claire. PAREF Gestion reste pleinement mobilisée pour défendre les intérêts de l'ensemble des associés.

Bien sincèrement,



Anne SCHWARTZ

Directrice Générale de PAREF Gestion

CHIFFRES CLÉS au 31 décembre 2025

Capitalisation

933,8 M€

Prix de souscription

272 €

(dont 10% de commission de souscription)

Nombre de parts en circulation

3 432 976

Prix de retrait

244,80 €

Nombre d'associés

14 838

VALEUR DE RÉALISATION

Montant total

728,44 M€

Montant par part

212,19 €

VALEUR DE RECONSTITUTION

Montant total

908,64 M€

Montant par part

264,68 €

PERFORMANCES

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

Performance globale annuelle 2025*

5,00 %

Taux de distribution 2025**

5,00 %

dont :

- Distribution sur résultat courant : **4,32 %**
- Impôts prélevés à la source sur les revenus étrangers : **0,36 %**
- Distribution exceptionnelle : **0,32 %**

Taux de distribution net versé 2025**

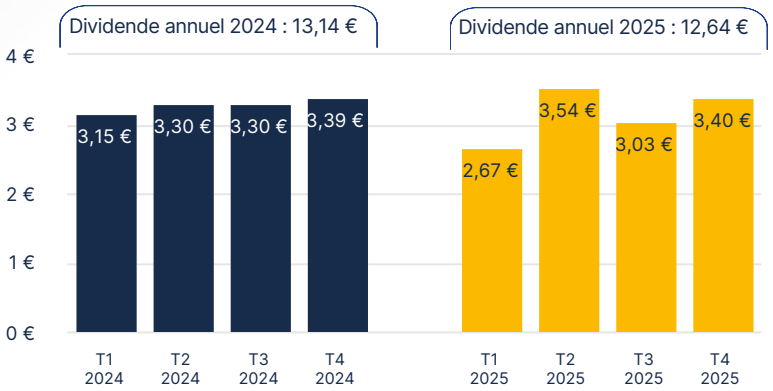
4,65 %

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)***

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

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

Acomptes de distribution par part (net versé par personne physique résidente fiscale en France)



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

** 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 1er 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 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.

*** 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.

PATRIMOINE

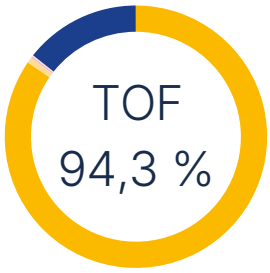
Nombre d'immeubles
77

Nombre de baux
540

Durée résiduelle moyenne des baux
5,6 ans

Surface totale non pondérée
624 375 m²

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL** 2025

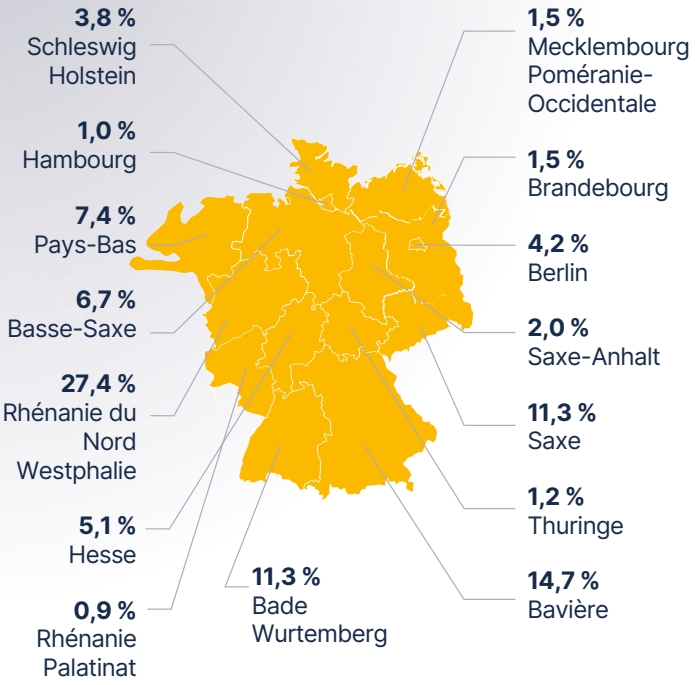


TOF

- Locaux occupés : **93,6%**
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,7%**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **0 %**
- Locaux vacants en restructuration : **0 %**
- Locaux vacants en recherche de locataire : **5,7%**

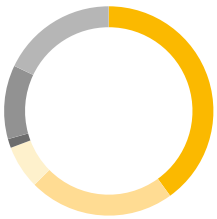
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Exprimée en % de la valorisation hors droits



RÉPARTITION SECTORIELLE

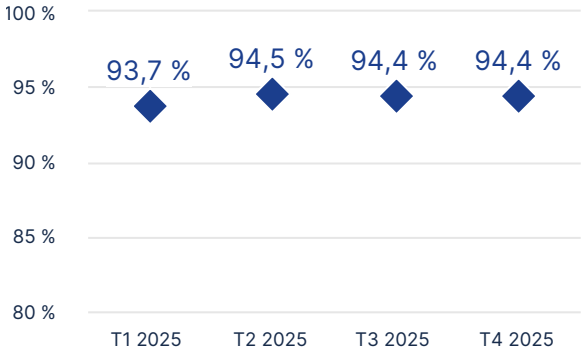
Exprimée en % de la valorisation hors droits



69,2 % de commerces essentiels

- Alimentaire : **40,0 %**
- Bricolage : **22,5 %**
- Drugstore : **6,7 %**
- Restauration :**1,4 %**
- Habillement : **11,4 %**
- Autres : **17,90 %**

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER TRIMESTRIEL** AU COURS DE L'ANNÉE 2025



**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 par la 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. .

1

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

Rapport de conjoncture 9
Rapport immobilier 11
Rapport ESG 14
Rapport administratif et financier 15
Vie sociale 20



Ransbach-Baumbach@Droits réservés

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 2025. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance 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 reprise progressive dans un contexte géopolitique incertain

En 2025, l'économie allemande a amorcé une reprise prudente après deux années de contraction. La croissance du PIB s'est établie à +0,2% en 2025, après un recul de -0,2% en 2024 et de -0,3% en 2023. Si ce niveau de croissance reste modeste, il marque un point d'inflexion attendu, soutenu par plusieurs moteurs structurels. Le marché du travail a conservé sa remarquable résilience tout au long de l'année, avec un taux de chômage stable à 3,8% en décembre 2025, soit 1,66 million de personnes sans emploi en septembre selon les dernières données disponibles.

L'inflation s'est normalisée progressivement, s'établissant à 2,3% sur l'ensemble de 2025, conformément aux anticipations de la Bundesbank. Après la période d'instabilité des années précédentes, ce niveau traduit une normalisation des prix, notamment grâce à la détente sur les prix de l'énergie. La Banque Centrale Européenne (BCE) a poursuivi son cycle d'assouplissement monétaire entamé en 2024, procédant à sept baisses consécutives de ses taux directeurs au cours de l'exercice, ce qui a contribué à soutenir le pouvoir d'achat des ménages et à réduire les coûts de financement pour les entreprises.

Sur le plan politique et budgétaire, l'année 2025 a été marquée par un tournant historique. Les élections fédérales de février 2025 ont donné naissance à une nouvelle coalition gouvernementale, avec pour ambition affichée de moderniser les infrastructures allemandes et de renforcer l'indépendance énergétique et industrielle du pays. Le gouvernement a approuvé en septembre 2025 un budget d'investissement record, avec un plan de 116 milliards d'euros d'investissements pour 2025 et 2026, soutenu par un fonds d'infrastructures de 500 milliards d'euros. Des dérogations temporaires à la règle d'endettement ont été accordées pour permettre ces dépenses exceptionnelles, signalant un changement de paradigme budgétaire majeur pour le pays.

Par ailleurs, dans le contexte géopolitique international, l'Allemagne et ses partenaires européens ont fait face aux positions protectionnistes des États-Unis, avec une hausse de 20% des droits de douane sur les exportations européennes vers le marché américain. La Commission européenne a privilégié une approche de dialogue tout en annonçant des mesures de rétorsion potentielles d'ampleur similaire. Cette incertitude commerciale a pesé sur les exportations allemandes et renforcé la prise de conscience européenne sur la nécessité de diversifier les partenariats commerciaux et de renforcer l'autonomie stratégique du continent.

Parallèlement, un plan d'investissement de 800 milliards d'euros pour la Défense européenne a été annoncé au niveau continental, représentant une opportunité significative pour l'industrie allemande. La Bundesbank anticipe une accélération progressive de la croissance sur les années suivantes, estimant que les dépenses publiques additionnelles en défense et en infrastructures pourraient contribuer à hauteur de +1,3 point de PIB d'ici 2028, tandis que les transferts aux ménages et les baisses d'impôts soutiendraient la demande intérieure.

2025 : Reprise confirmée du marché de l'investissement immobilier allemand

Le marché de l'investissement immobilier commercial allemand a confirmé en 2025 son rebond entamé en 2024, s'affirmant une nouvelle fois comme la première destination des flux d'investissement immobilier en Europe. Le volume total des transactions sur l'ensemble de l'année 2025 a atteint 33 milliards d'euros, attestant d'une forte résilience de l'Allemagne par rapport à ses voisins européens et d'un retour marqué de la confiance des investisseurs institutionnels.

Sur le premier semestre, le marché a enregistré une hausse d'environ +14 % par rapport à la même période de 2024, portée par l'assouplissement des conditions de financement et par la convergence progressive de l'offre et de la demande. La dynamique s'est maintenue sur le second semestre, soutenue

par un regain d'appétit des investisseurs internationaux qui ont représenté environ 43 % des acquéreurs sur l'ensemble de l'année et par plusieurs opérations d'envergure. Les taux de capitalisation ont enregistré une légère compression sur les actifs « prime » de Bureaux et Commerce en cours d'année, traduisant un repositionnement progressif des valorisations sur les biens de qualité.

Les actifs Résidentiels et Bureaux ont continué de représenter une part significative des transactions, tandis que le segment Commerce a confirmé son attractivité auprès des investisseurs institutionnels, notamment grâce à la résilience démontrée par les enseignes de commerce essentiel dans un contexte de consommation des ménages en reprise.

Marché de l'investissement en commerces

Le segment du Commerce, sur lequel PAREF Prima est intégralement positionnée, a maintenu une dynamique positive sur l'ensemble de l'exercice. Le volume annuel investi dans la classe d'actifs Commerce a atteint 6,4 milliards d'euros sur l'année 2025, en progression par rapport à 2024.

Le commerce essentiel (alimentaire, bricolage et drugstore) demeure particulièrement prisé des investisseurs institutionnels. La stabilisation de l'inflation et du marché de l'emploi a soutenu la consommation des ménages et l'attractivité des enseignes de première nécessité. Les Retail Parks et les commerces alimentaires ont vu leurs rendements « prime » légèrement se comprimer en 2025, à respectivement 4,90% et 4,60%, en baisse de 0,1 point de pourcentage par rapport à l'année précédente, confirmant la résilience et la liquidité de cette classe d'actifs dans le contexte actuel.

:

PRÉVISIONS 2026

Pour 2026, les perspectives macroéconomiques allemandes sont orientées à la hausse. La Bundesbank anticipe une accélération progressive de la croissance, portée par l'orientation budgétaire expansionniste du gouvernement fédéral. L'inflation devrait continuer de refluer pour s'établir à environ 2,2 % en 2026, sous l'effet d'une progression salariale encore soutenue mais progressivement absorbée.

Sur le plan immobilier, la poursuite de la politique monétaire accommodante de la BCE devrait continuer de favoriser le regain d'activité des investisseurs institutionnels. La légère compression des taux de capitalisation observée sur les actifs « prime » en 2025 devrait se prolonger, soutenue par l'appétit des investisseurs internationaux pour les biens de qualité. Dans ce contexte, PAREF Prima entend poursuivre sa stratégie de gestion active : réalisation d'acquisitions relutives, plan d'arbitrage ciblé, réduction de la vacance locative et poursuite du plan de décarbonation du portefeuille.

Sources : BCE, Bundesbank, CBRE, Destatis, BNP Paribas, Reuteurs

RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

La gestion dynamique de votre patrimoine a permis, au cours de l'année 2025, la signature de 30 nouveaux baux. En parallèle, 24 baux ont été renouvelés et 81 baux ont été prolongés, pour un total de 105 renouvellements et prolongations. Ces actions ont concerné une surface totale de 91 687 m². Au 31 décembre 2025, le Taux d'Occupation Financier (TOF) annuel s'établit à 94,3%. Ce TOF inclut 93,6% de locaux occupés et 0,7% de locaux occupés sous franchise de loyer.

Enfin, le dividende net versé est de 12,64€ par part pour une personne physique ayant sa résidence fiscale en France, contre 13,14€ en 2024, 12,96 € en 2023 et 12,00 € en 2022, ce qui témoigne de la capacité de la SCPI à maintenir un niveau de distribution élevé et compétitif, dans la continuité des exercices précédents et malgré un environnement de marché exigeant.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Conformément à la réglementation en vigueur au 01/01/2026, les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 3 ans par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF, avec une actualisation semestrielle de la valeur vénale. L'expert est nommé par la société de gestion pour une durée de 6 ans.

L'expert immobilier de la SCPI, SAVILLS, a procédé en fin d'exercice à l'expertise du patrimoine de PAREF Prima, immeuble par immeuble, pour un montant de 960 400 000 €.

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.

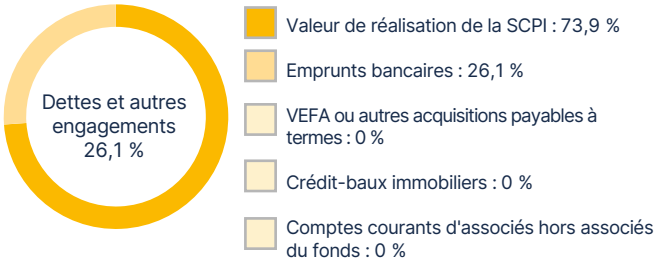
Ce Comité d'évaluation a retenu une valeur du patrimoine qui s'élève à 960 400 000 €, ce qui représente une évolution de +2,08 % à périmètre constant et de +0,96 % à périmètre courant, par rapport au 31 décembre 2024. Cette progression reflète principalement la hausse des hypothèses locatives retenues par l'expert, notamment l'effet de l'indexation des loyers, ainsi que la réévaluation à la hausse de plusieurs actifs importants du portefeuille, parmi lesquels Maassluis, Lio Berlin et Stockstadt.

EMPRUNTS

Au 31 décembre 2025, le capital restant dû des emprunts est de 256 650 000 €, identique à la clôture de l'exercice précédent. Le taux d'endettement (Endettement financier / Valeur des actifs immobiliers) est de 26,7% au 31 décembre 2025, contre 27,0% au 31 décembre 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 estimée des actifs immobiliers.

L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2025 s'élève à 384 160 000 €, et la SCPI a utilisé 66,8% de sa capacité d'endettement maximum.

Depuis le 1er 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 26,1 % % en 2025 (26,5 % en 2024).



SITUATION LOCATIVE

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) annuel 2025 exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 94,26 %.

Tout au long de l'année, une attention particulière a été portée à la situation des locataires, notamment en ce qui concerne l'application de l'indexation des loyers sur la base du taux d'inflation. En 2025, 183 locataires ont fait l'objet d'une indexation, contre 212 l'année précédente. Par ailleurs, le taux de recouvrement reste particulièrement solide, atteignant 97,3 %.

BAUX SIGNÉS

En 2025, 30 nouveaux baux représentant 3 679 009 € de loyer annuel pour une surface de 38 421 m² ont été signés avec une prise d'effet pour 22 d'entre eux également en 2025. Ces baux correspondent à des durées fermes comprises entre 0,25 et 17 ans.

Immeuble	Locataire	Date d'effet du bail	Surface (m2)	Durée bail	Loyer annuel (€)
BEDBURG	Kaufland Vertrieb 17 GmbH & Co. KG	01/01/2025	12 251	17	
HERZOGENRATH	Schott-RP GmbH	01/01/2025	10 500	0.8	
RIESA	Kaufland	01/11/2027	8 794	15	
STOCKSTADT	Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG	11/04/2025	1 419	15	
KREFELD	expert Gröblinghoff GmbH	01/08/2025	1 324	12	
AUTRES	*25*		*4 133*		
TOTAL	**30 nouveaux baux**		**38 421**		**3 679 009**

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 2025, 105 renouvellements automatiques et prolongations par avenant ont été enregistrés représentant 6 628 655 € de loyer annuel pour une surface de 52 267 m²

Immeuble	Locataire	Date d'effet du bail	Surface (m2)	Durée bail	Loyer annuel (€)
DÜREN	OBI Heimwerkermarkt GmbH & Co. KG	24/06/2025	11 950	12 ans	
LIO BERLIN	REWE Markt GmbH	01/10/2028	1 984	10 ans	
LIO BERLIN	Robert Lindner GmbH	07/04/2025	100	10 ans	
PIJNACKER	Silverbeij B.V.	27/06/2027	443	9 ans	
LIO BERLIN	ELIXIA Vitalclub GmbH & Co. Lichterfelde KG	01/10/2036	4 015	7 ans	
AUTRES	*100*		*33 774*		
TOTAL	**105 renouvellements et prolongations de baux**		**52 267**		**6 628 655**

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 2025, 7 congés ont été reçus représentant près de 677 211 € de loyer annuel pour une surface de 8 010 m².

Immeuble	Locataire	Date d'effet du congé	Surface (m2)	Loyer annuel (€)
GIEßEN	Land Hessen	30/04/2026	516	
RIESA	Mitternacht, Diana	31/12/2025	141	
RIESA	Trabandt, Simone (Schönes Wohnen)	31/12/2025	167	
RIESA	Jörg Bormann	28/02/2026	97	
FURTH	Haiky International GmbH (Gastro)	30/06/2027	80	
NAILA	FOBIS Bau- und Gartencenter GmbH & Co. KG	31/07/2027	6 865	
RIESA	Clinton Großhandels-GmbH	30/06/2026	144	
TOTAL	**7 congés reçus**		**8 010**	**677 211**

Au 31 décembre 2025, 5,6 % de la surface totale du portefeuille de PAREF Prima est vacante. Le départ du locataire Fobis, franchise d'OBI, à Naila est le mouvement le plus impactant pour le Taux d'Occupation Physique (TOP) et du Taux d'Occupation Financier (TOF) du fonds en 2025. Ce locataire représentait près de 500 000 € de loyer et occupait une surface de 6 865 m². Cependant, ce congé temporaire a abouti à la signature d'un bail renouvelé au T1 2026, sécurisant l'occupation du site sur le long terme. La société de gestion travaille activement à la relocation des cellules vacantes pour améliorer la performance du fonds.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2026

En 2025, PAREF Gestion a poursuivi une stratégie active d'optimisation du portefeuille, marquée par le retour de votre SCPI sur le marché de l'investissement. Au quatrième trimestre, PAREF Prima a acquis l'actif de Naumburg pour 16,2 millions d'euros, exploité par l'enseigne Kaufland. Sur le plan financier, la banque Bayern LB a renouvelé son partenariat pour sept années supplémentaires via le refinancement d'un emprunt de 40 millions d'euros, confirmant la confiance des partenaires bancaires dans la solidité du fonds. Le plan d'arbitrage 2025 s'est quant à lui déroulé dans de bonnes conditions, avec la cession de trois actifs pour 20,9 millions d'euros, générant 2,4 millions d'euros de plus-values brutes distribuées. Enfin, sur le plan locatif, un bail de 15 ans a été signé avec Kaufland, qui reprend la cellule de 8 794 m² laissée vacante par la faillite de Real en 2024 sur l'actif de Riesa, redynamisant ainsi cet actif pour les années à venir. En 2026, une attention particulière à la santé financière des commerçants sera maintenue en raison des incertitudes liées au contexte économique actuel.

Pour PAREF Prima, les perspectives des prochaines années intègrent la mise en œuvre du plan de travaux et la réduction de l'empreinte carbone du portefeuille, le refinancement de certaines dettes bancaires, ainsi que la préservation des rendements grâce à une gestion proactive. À cela s'ajoute la réalisation d'acquisitions relutives, l'arbitrage d'actifs matures susceptibles de générer des plus-values distribuables pour tous les associés et le renforcement de la position de leader sur le commerce essentiel en Allemagne.

RAPPORT ESG

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 2025

En 2025, 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 2025, 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 : 22 % des surfaces sont considérées comme efficientes 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 permet 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 2025, la consommation totale d'énergie réellement mesurée couvre 15,46 % du portefeuille total, ce qui signifie que seules ces données ont été pleinement collectées et analysées. La consommation totale d'électricité mesurée représente 16,72 % du portefeuille, indiquant une couverture supérieure pour cette source d'énergie. Enfin, la consommation totale de gaz mesurée atteint 14,46 % du portefeuille, reflétant une disponibilité plus limitée des données pour cette énergie.

Résultats 2025 sur les principales incidences négatives du fonds :

- Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers (2025) :
  - Valeur brute exposée : 43 045 000 € (5 %)
  - Total Fonds : 941 712 500 €
- Exposition aux actifs immobiliers inefficaces énergétiquement (2025) :
  - Valeur brute inefficace : 735 710 307 € (78 %)
  - Total Fonds : 941 712 500 €
- Émissions de gaz à effet de serre (2025) :

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

  - Scope 1 : 1 737 153 kgCO2
  - Scope 2 : 8 032 850 kgCO2
  - Scope 3 : 8 901 326 kgCO2
  - Non spécifié : 8 008 735 kgCO2

Intensité de consommation d'énergie (2025) :

. Intensité énergétique : 149,40 kWh/m².

Données sociales

Tous les gestionnaires locaux disposent d'une procédure formalisée de traitement des réclamations, assurant une prise en compte systématique des retours des usagers.

ENGAGEMENTS ESG ET RÉALISATIONS 2025

En 2025, une étude approfondie de vulnérabilité a été menée sur l'ensemble des actifs du portefeuille, incluant également les actifs susceptibles d'y être intégrés. Cette analyse a été réalisée à l'aide de l'outil Building Minds et vise à renforcer l'appréhension des risques et des leviers de résilience du portefeuille.

Par ailleurs, le fonds PAREF Prima a évalué, au cours de l'année 2025, les opportunités et les contraintes liées à un déploiement à grande échelle de panneaux photovoltaïques en toiture. Cette étude a porté tant sur les aspects techniques et structurels que sur les modalités de structuration financière, notamment le recours à des dispositifs de tiers-investissement.

PERSPECTIVES ESG POUR 2026

En 2026, nous avons pour objectif de lancer un appel d'offres auprès d'opérateurs spécialisés dans le photovoltaïque en toiture, selon un modèle de tiers-investissement, pour l'ensemble des sites éligibles. L'équipement des premiers sites est envisagé à compter du second semestre 2026, avec un achèvement du déploiement prévu en 2027.

Par ailleurs, à la suite des résultats de l'étude de vulnérabilité, plusieurs axes d'intégration seront mis en œuvre :

- la vérification de l'adéquation des couvertures assurantielles au regard des niveaux de risque identifiés ;
- l'analyse et, le cas échéant, la définition de mesures d'adaptation appropriées ;
- la prise en compte de la vulnérabilité des actifs dans les décisions et plans d'arbitrage du portefeuille.

RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

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 inscrites dès réception 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.

Au cours de l'exercice, le capital effectif n'a pas varié et est de 3 432 976 parts. Depuis le 10/06/2024, le prix de souscription est fixé à 272 €.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Au cours de l'exercice, 74 547 parts ont été souscrites en compensation de demandes de retrait. Ces retraits ont été effectués au prix de retrait compensé. Au 31 décembre 2025, le nombre de parts en attente de retrait représentait 82 555 parts.

ÉVOLUTION DU CAPITAL (EN NOMBRE DE PARTS)

Trimestre	Capital inital	Souscriptions	Retraits compensés	Annulations	Capital final	Nombre d'associés
I	3 432 976	14 527	14 527	0	3 432 976	14 712
II	3 432 976	9 550	9 550	0	3 432 976	14 739
III	3 432 976	25 450	25 450	0	3 432 976	14 821
IV	3 432 976	25 020	25 020	0	3 432 976	14 838

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

1 405 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2025.

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 2025, l'assemblée générale n'a pas décidé la création du fonds de remboursement.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

En €	31/12/2025		31/12/2024	
	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)
Valeur comptable (1)	713 749 666	207,91	710 369 837	206,93
Valeur de réalisation (2)	728 445 086	212,19	713 076 827	207,71
Valeur de reconstitution (3)	908 624 762	264,68	890 602 902	259,43

(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, la valeur comptable fait l'objet d'une résolution soumise à votre approbation.

	Montant (€)	Montant par part (€)	% de la valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	**728 445 086**	**212,19**	**80,2 %**
Frais d'acquisition	89 317 200	26,02	9,8 %
Commissions de souscription	90 862 476	26,47	10,0 %
Valeur de reconstitution	**908 624 762**	**264,68**	**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 % 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 238,2 € et 291,1 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT

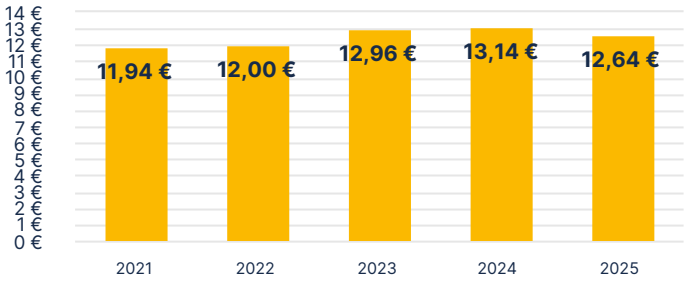
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 38 226 825 €.

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

RÉSULTAT AU 31/12/2025	**38 226 825 €**
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	2 396 809 €
Résultat distribuable au 31/12/2025	**40 623 634 €**
Distribution 2025	-40 164 573 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**459 061 €**

DIVIDENDE ANNUEL

Évolution sur les 5 derniers exercices du dividende net versé :



Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2025, le dividende net versé avant application du Prélèvement Forfaitaire Unique est de 12,64 € contre 13,14 € en 2024.

Composition du dividende brut 2025 :



11,70 € - Dividende annuel net versé par personne physique

0,88 € - Dividende brut distribué suite à la vente d'immeubles

0,97 € - Impôt déjà supporté par la SCPI

0,06 € - Prélèvement forfaitaire unique sur revenus financiers de la SCPI

Pour les personnes physiques ayant leur résidence fiscale en France, le dividende net versé s'établit à 12,58 €, composé de 11,70 € de dividende annuel et 0,88 € de distribution nette de plus-value. En effet, conformément à ses obligations, la SCPI :

- s'est acquittée de l'impôt sur les plus-values ;
- a prélevé à la source le prélèvement forfaitaire unique et les prélèvements sociaux sur les revenus issus de la rémunération de la trésorerie (0,06 € par part en jouissance)

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

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2025 sont de 11,25 € 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 11,33 € au titre des résultats imposés en Allemagne, 1,80 € au titre des résultats imposés aux- Pays-Bas pour l'année 2025.

Sur l'exercice 2025, 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 233,83 € pour un associé Résident Fiscal Français. Cela représente un taux immobilier de 92,79 %. Elle est nulle pour un associé Non-Résident Fiscal Français, en l'absence de patrimoine immobilier situé en France au 31 décembre 2025.

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.

PERFORMANCES

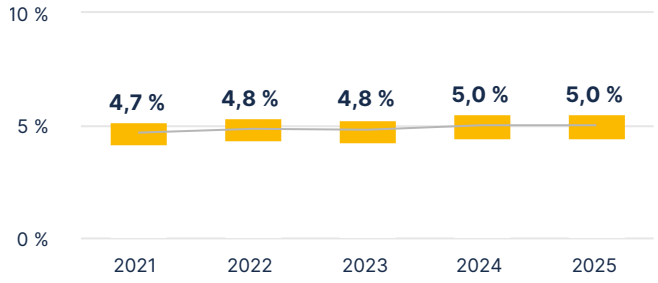
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Performance globale annuelle*

PAREF Prima a enregistré une performance globale annuelle (PGA) de 5,00 % au titre de l'année 2025.

Taux de distribution**

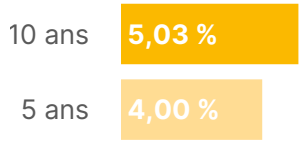
Le dividende brut de 13,61 € par part représente un Taux de Distribution de 5,00 % l'an par rapport au prix de souscription au 1er janvier 2025, soit 272 €.



TAUX DE DISTRIBUTION 2025	5,00 %
dont distribution sur résultat courant	4,32 %
dont impôts prélevés à la source	0,36 %
dont distribution exceptionnelle	0,32 %

Taux de rentabilité interne***

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 5 et 10 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 4,00 %, et 5,03 %



* Définition de la 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 1er janvier de l'année n et le 1er janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable.
** 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 (i) le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.
*** 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 de PAREF Gestion s'inscrit dans le cadre des exigences applicables aux sociétés de gestion de portefeuille, notamment celles issues de la directive AIFM et du Règlement général de l'AMF. Elle vise à promouvoir une gestion saine et efficace des risques, alignée avec la stratégie d'investissement et les intérêts à long terme des fonds gérés et de leurs investisseurs.

Elle repose sur un équilibre entre une composante fixe et une composante variable. La part fixe est prépondérante. La part variable, lorsqu'elle existe, est strictement encadrée. Son attribution repose sur une appréciation de la performance individuelle et collective au regard de critères quantitatifs et qualitatifs, incluant notamment l'atteinte des objectifs opérationnels, le respect des obligations réglementaires, des procédures internes ainsi que des exigences en matière de conformité et de contrôle interne. Elle ne repose pas exclusivement sur des critères financiers ou commerciaux.

Conformément au principe de proportionnalité, la politique de rémunération de PAREF Gestion prévoit un mécanisme de différé de la rémunération variable au-delà d'un seuil de 300.000 € de rémunération variable annuelle. À ce jour, aucun collaborateur, y compris les dirigeants, n'atteint ce seuil, de sorte que ce dispositif n'est pas appliqué en pratique.

Des dispositions spécifiques garantissent l'indépendance des fonctions de contrôle, dont la rémunération est déterminée sur la base d'objectifs propres et indépendants des performances des activités contrôlées.

À ce jour, la politique de rémunération n'intègre pas explicitement les risques en matière de durabilité. Des réflexions sont en cours afin d'en organiser l'intégration progressive.

La politique est mise en œuvre sous la responsabilité de la Direction Générale et fait l'objet d'un contrôle annuel par la Directrice de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), portant sur sa conformité réglementaire et sa correcte application. Elle est revue périodiquement afin de tenir compte des évolutions réglementaires et des pratiques de marché.

Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

Sur l'exercice 2025, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales, incluant les rémunérations fixes et variables, versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 20 personnes bénéficiaires (effectif moyen) sur l'exercice 2025 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 1.908.503 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1.651.256 euros.
- Montant total des rémunérations variables versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 257.247 euros. 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 : la Directrice Générale, le Directeur Général Délégué, le Directeur des Fonds & Investissements, les Gérants financiers des Fonds, le Directeur Commercial, le Directeur du Fund Finance et la Directrice de la Conformité et du Contrôle interne (RCCI).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables) en 2025, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit un effectif moyen de 6 personnes) s'élève à 867.503 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) sous le n° GP-08000011.

Conformément aux dispositions réglementaires applicables, PAREF Gestion est dotée d'un dispositif de conformité, de contrôle interne et de gestion des risques structuré, reposant sur un ensemble de cartographies des risques, de politiques et de procédures internes formalisées, régulièrement mises à jour afin de tenir compte de l'évolution des activités et du cadre réglementaire.

Ce dispositif est piloté par la Directrice de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), rattachée hiérarchiquement à la Directrice Générale et exerçant ses missions en toute indépendance fonctionnelle. La RCCI couvre notamment les domaines de la conformité, du contrôle interne, des risques, et notamment de la déontologie, de la prévention des conflits d'intérêts ainsi que de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Elle rend compte régulièrement de ses travaux, constats et recommandations à la Direction Générale et aux membres du Conseil d'administration lors du Comité Conformité, Contrôle Interne et Risques.

Missions de la Directrice de la Conformité, du Contrôle interne et des Risques :

Dans le cadre de ses missions, la RCCI est notamment en charge de :

- l'identification et la cartographie des risques, ainsi que la définition et la mise en place des procédures visant à assurer le respect des obligations professionnelles applicables ;
- la mise en œuvre de dispositifs garantissant la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des informations ;
- l'élaboration et le suivi d'un plan de contrôle permanent;
- l'analyse préalable des risques de non-conformité liés aux nouveaux produits, services ou évolutions significatives, en étant associé en amont aux projets ;
- une mission de conseil, de formation, de veille réglementaire et d'information auprès de la Direction Générale et des équipes opérationnelles ;
- la formulation de recommandations et le suivi des plans de remédiation en cas de dysfonctionnements identifiés.

Organisation du dispositif de contrôle interne :

Le dispositif de contrôle interne s'organise selon trois niveaux :

- Le contrôle de premier niveau, assuré par les équipes opérationnelles, intégré aux processus métiers et réalisé préalablement ou concomitamment aux opérations ;
- Le contrôle permanent de deuxième niveau, assuré par la RCCI et son équipe, qui vérifient notamment le respect des exigences réglementaires, la correcte application des procédures internes ainsi que l'efficacité des contrôles de premier niveau ;
- L'audit périodique de troisième niveau, confié à un prestataire externe indépendant, visant à évaluer l'efficacité globale du dispositif.

Enfin, le dispositif de conformité et de contrôle interne fait l'objet d'un suivi continu et d'améliorations régulières, afin de garantir son adéquation avec le profil de risques de la société et les exigences réglementaires applicables

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

PAREF Gestion a mis en place une politique de gestion des conflits d'intérêts visant à identifier, prévenir et, le cas échéant, gérer les situations susceptibles de porter atteinte aux intérêts des fonds gérés et de leurs investisseurs. Cette politique repose notamment sur une cartographie des situations à risque, des procédures encadrant les relations intra-groupe et avec les prestataires, ainsi que sur des règles de déontologie applicables à l'ensemble des collaborateurs.

Des dispositifs organisationnels et opérationnels sont déployés afin de prévenir les conflits d'intérêts, incluant notamment la séparation des fonctions, des processus de validation encadrés et la traçabilité des décisions. Lorsqu'un conflit d'intérêts ne peut être évité, des mesures appropriées sont mises en œuvre afin de garantir un traitement équitable des porteurs et la primauté de leurs intérêts. Le cas échéant, les situations identifiées font l'objet d'une information appropriée lors des réunions du Conseil de Surveillance de votre SCPI.

La RCCI assure le suivi du dispositif, veille à son efficacité et procède à des contrôles réguliers. La politique de gestion des conflits d'intérêts est revue périodiquement afin de tenir compte des évolutions des activités et du cadre réglementaire.

PROFIL DE RISQUES

L'investissement en parts de la SCPI PAREF Prima constitue un placement immobilier de long terme dont la performance dépend à la fois des revenus distribués et de l'évolution de la valeur du patrimoine détenu. Les revenus potentiels proviennent principalement des loyers issus d'un portefeuille majoritairement composé d'actifs commerciaux situés en Allemagne et, dans une moindre mesure, dans d'autres pays de la zone euro. Ces revenus ne sont pas garantis et peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions économiques et immobilières (taux d'occupation, niveau des loyers, qualité des locataires). Le capital investi n'est pas garanti et la valeur des parts peut fluctuer en fonction de l'évolution du marché immobilier sur la durée de détention.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs sont notamment un risque de perte en capital, un risque immobilier et de marché lié à la nature des actifs détenus, un risque de gestion lié aux choix d'investissement opérés par la société de gestion, ainsi qu'un risque de contrepartie en cas de défaillance des locataires. La SCPI est par ailleurs exposée à un risque fiscal lié à la localisation majoritaire de ses actifs en Allemagne, ainsi qu'à un risque de durabilité susceptible d'avoir un impact sur la valeur des investissements.

La SCPI PAREF Prima peut recourir à l'endettement et à des acquisitions payables à terme dans la limite prévue par sa documentation réglementaire, soit jusqu'à quarante pour cent (40 %) de la valeur estimée de ses actifs immobiliers. Le recours à l'effet de levier est susceptible d'amplifier les variations, à la hausse comme à la baisse, de la valeur du patrimoine et des revenus distribués.

En tant que SCPI à capital variable, la liquidité des parts dépend de l'existence de souscriptions permettant de compenser les demandes de retrait. En l'absence de contrepartie, la revente des parts n'est pas garantie et peut nécessiter un délai ou s'effectuer à des conditions moins favorables. Des mécanismes spécifiques de gestion de la liquidité peuvent être mis en œuvre par PAREF Gestion, notamment en cas de déséquilibre entre souscriptions et retraits.

Dans un contexte géopolitique et macroéconomique incertain, marqué notamment par des tensions internationales et leurs répercussions économiques, la SCPI PAREF Prima n'est pas exposée directement à des actifs situés dans des zones de conflit. Toutefois, ces événements sont susceptibles d'avoir des impacts indirects sur les marchés immobiliers européens, notamment à travers l'évolution des taux d'intérêt, des conditions de financement, de l'inflation, des coûts d'exploitation ou encore de la situation économique des locataires. Ces facteurs peuvent affecter la valorisation des actifs, le niveau des loyers et, plus généralement, la performance de la SCPI.

Compte tenu de la nature de l'investissement et des risques associés, la société de gestion recommande aux associés de conserver leurs parts pendant une durée minimale de dix (10) ans.

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI PAREF Prima se tiendra le **jeudi 25 juin 2026, à quinze heures trente, au Sofitel, 14 rue Beaujon 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 quatre fois durant l'exercice, puis le 25 mars 2026 aux fins d'une part d'arrêter les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2025 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).

2

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025

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



Fürth@droits réservés

ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	Note	31/12/2025		31/12/2024	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	948 371 003	960 400 000	951 050 713	951 245 000
Immobilisations en cours					
PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	-3 135 428		-3 008 200	
Provisions pour risques et charges					
Immobilisations financières contrôlées					
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
TOTAL placements immobiliers - I		**945 235 576**	**960 400 000**	**948 042 513**	**951 245 000**
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Immobilisations financières non contrôlées					
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					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
CREANCES					
Locataires et comptes rattachés	3	15 355 673	15 355 673	9 850 540	9 850 540
Autres créances	7	30 143 541	30 143 541	18 550 546	18 550 546
Provision pour dépréciation des créances	6	-2 047 294	-2 047 294	-1 111 598	-1 111 598
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement	8				
Autres disponibilités	9	10 770 575	10 770 575	35 778 990	35 778 990
TOTAL actifs d'exploitation - III		**54 222 496**	**54 222 496**	**63 068 478**	**63 068 478**
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
DETTES					
Dettes financières	10	-257 392 678	-257 392 678	-257 403 400	-257 403 400
Dettes d'exploitation	11	-4 739 284	-4 739 284	-5 619 135	-5 619 135
Dettes diverses		-23 063 144	-23 063 144	-37 218 357	-37 218 357
TOTAL passifs d'exploitation - IV		**-285 195 106**	**-285 195 105**	**-300 240 891**	**-300 240 891**
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances	7	3 736	3 736	0	0
Produits constatés d'avance	11	-986 041	-986 041	-995 761	-995 761
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		469 004		495 497	
TOTAL comptes de régularisation - V		**-513 300**	**-982 305**	**-500 264**	**-995 761**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		**713 749 666**		**710 369 837**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE			**728 445 086**		**713 076 827**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2025
CAPITAL	1				
Capital souscrit		686 595 200 €			686 595 200 €
Capital en cours de souscription					
PRIMES D'EMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion		133 563 116 €		2 027 678 €	135 590 794 €
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		-112 215 228 €		3 287 258 €	-108 927 969 €
ECARTS DE REEVALUATION					
Ecarts de réévaluation					
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVE SUR LE RESULTAT					
PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSION	3	**29 939**		**2 641**	**32 580**
RESERVES					
REPORT A NOUVEAU	**4**	**8 244 701**	**-5 847 891**		**2 396 809**
RESULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR	**5**	**38 913 681**	**-38 913 681**		
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTERIEUR		**-44 761 572**	**44 761 572**		
RESULTAT DE L'EXERCICE				**38 226 825**	**38 226 825**
DISTRIBUTION SUR L'EXERCICE				**-40 164 573**	**-40 164 573**
TOTAL GENERAL		**710 369 837**		**3 379 830**	**713 749 666**

HORS BILAN

En €	31/12/2025	31/12/2024
Dettes garanties	256 650 000	256 650 000
Engagements donnés*		7 650 000
Engagements reçus		7 650 000
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

* promesses de vente à la clôture

COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE			
Loyers	1	65 773 598	66 214 960
Charges facturées	2	11 732 734	5 524 926
Produits des participations contrôlées		0	0
Produits annexes	3	-1 645	6
Reprises de provisions gros entretien	4	80 472	1 208 879
Reprise de provisions douteux	4		27 853
Reprise de provisions risques et charges immobiliers			
Produits financiers rattachés à des immeubles			
Transfert de charges immobilières			6 554 €
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		**77 585 160**	**72 983 178**
CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERES			
Charges ayant leur contrepartie en produits	5	11 732 734	5 524 926
Travaux de gros entretiens	5	-19 775	572 761
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5	6 510 210	11 243 520
Dotations aux provisions pour gros entretiens	6	380 700	458 625
Dotations aux provisions douteux	7	935 696	149 501
Autres charges immobilières	8	2 167 360	1 665 288
Charges d'intérêts des emprunts	9	5 990 851	5 691 801
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II		**27 697 776**	**25 306 422**
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A = I-II)		**49 887 384**	**47 676 755**
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation			2 095 360 €
Reprises de provisions pour créances douteuses			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I			**2 095 360**
CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	10	7 058 655	8 993 705
Charges d'exploitation de la société	11	4 317 794	2 760 280
Divers charges d'exploitation	12	522 442	490 133
Dotations aux amortissements d'exploitation	13	226 493	232 698
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances douteuses			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		**12 125 384**	**12 476 816**
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (B = I-II)		**-12 125 384**	**-10 381 456**
PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		464 825	1 384 006
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		**464 825**	**1 384 006**
CHARGES FINANCIERES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIERES - II			
RESULTAT FINANCIER (C = I-II)		**464 825**	**1 384 006**
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels			251 949
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I			**251 949**
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles			17 574
Dotations aux amortissements et aux provisions			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II			**17 574**
RESULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)			**234 375**
RESULTAT NET (A+B+C+D)		**38 226 825**	**38 913 681**

3 ANNEXES AUX COMPTES

Règles et méthodes comptables	26	État du patrimoine	26
Évènements majeurs de l'exercice	26	Variation des capitaux propres	31
Évènements post clôture	26	Compte de résultat	32



Toenisvorst@Droits réservés

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

- Impact de la suppression des comptes de transferts de charges

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 2 027 678 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 2 095 360 €.

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

ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

En 2025, la SCPI PAREF Prima a cédé 5 actifs :

- Flenburg le 15 janvier 2025 pour 3 395 K€ générant une plus value de 499 K€.
- Hamburg le 15 janvier 2025 pour 4 261 K€ générant une plus value de 93 K€.
- Stade le 24 septembre 2025 pour 6 100 K€ générant une plus value de 800 K€.
- Burstadt le 12 décembre 2025 pour 6 590 K€ générant une plus value de 1 150 K€.
- Giessen le 29 décembre 2025 pour 8 200 K€ générant une plus value de 469 K€.

Et la SCPI PAREF Prima a fait l'acquisition d'un actif :

- Naumburg le 15 décembre 2025 pour 16 321 K€.
-

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Fin février 2026 a débuté le conflit au Moyen-Orient, impliquant les États-Unis, Israël et l'Iran. Ce conflit a provoqué une fermeture du détroit d'Ormuz, perturbant les livraisons mondiales de pétrole et de gaz, et entraînant notamment une hausse des prix de l'énergie en Europe pouvant avoir des répercussions sur les prévisions économiques européennes.

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 règlement ANC n°2016-03.

Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du règlement ANC n°2016-03, 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.

Comme le prévoit le plan comptable des SCPI et conformément aux statuts de votre société, certains frais d'acquisition d'immobilisations locatives sont imputés 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.

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.

En date du 15 janvier 2025, la SCPI PAREF Prima a réalisé la cession des actifs « Flensburg » et « Hamburg », en date du 24 septembre 2025, la cession de l'actif « Stade », en date du 12 décembre la cession de l'actif « Bürstadt » et en date du 29 décembre 2025, la cession de l'actif « Giessen ».

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

En €	31/12/2024	Acquisitions	Cessions	Travaux immobilisés	Sortie composant	31/12/2025
Terrains nus						
Terrains et constructions	951 050 713	16 321 200	24 417 279	6 298 994	882 625	948 371 003
Construction sur sol d'autrui						
Immobilisations en cours de construction						
Autres						
TOTAL	**951 050 713**	**16 321 200**	**24 417 279**	**6 298 994**	**882 625**	**948 371 003**

La SCPI a vendu 5 actifs sur l'exercice 2025 :

Ventes actifs 2025	Prix vente (en €)	Valeur comptable (en €)
Flensburg	3 395 567	2 857 423
Hamburg	4 261 551	4 141 973
Burstadt	6 100 000	5 251 725
Giessen	8 200 000	7 683 487
Stade	6 590 000	5 365 297
TOTAL	**28 547 118**	**25 299 904**

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 entretiens 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.

La provision pour gros entretien du patrimoine au 31/12/2025 est de 3 135 K€.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	Montant provision 31/12/2024	Dotation Achat d'immeuble	Dotation Patrimoine existant au 01/01/2025	Reprise Vente d'immeuble	Reprise Patrimoine existant au 01/01/2025	Montant provision 31/12/2025
Dépenses prévisionnelles sur 2025	1 823 500		380 700	173 000	-766 128	2 797 328
Dépenses prévisionnelles sur 2026	655 200				438 300	216 900
Dépenses prévisionnelles sur 2027	368 700				274 700	94 000
Dépenses prévisionnelles sur 2028	133 600				106 400	27 200
Dépenses prévisionnelles sur 2029	27 200				27 200	0
TOTAL	**3 008 200**		**380 700**	**173 000**	**80 472**	**3 135 428**

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 OPCI.

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 2025.

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 OPCI.

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 2025.

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 2025, d'un montant de 15 356 K€, concerne les créances de loyer pour 13 308 K€, dont 5 355 K€ de factures à établir, et les créances douteuses pour 2 047 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 936 K€ et il n'y a pas eu de reprise. L'impact net est donc une augmentation de la provision de 936 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

En €	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	13 308 380	8 836 532
Créances douteuses	2 047 294	1 014 008
Dépréciation des créances locataires	-2 047 294	-1 111 598
TOTAL	**13 308 380**	**8 738 942**

En €	31/12/2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2025
Evolution des dépréciations	1 111 598	935 696		2 047 294
TOTAL				

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 30 613 K€ se compose :

- des créances fiscales pour 7 697 K€, dont 10 K€ concernant l'impôt sur les sociétés et 7 687 K€ concernant la TVA ;
- des créances diverses pour 22 447 K€, dont 14 790 K€ sous séquestre relatifs aux cessions de Giessen et Bürstadt.

AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	7 696 757	15 559 140
Syndics		
Autres débiteurs	22 446 784	2 991 406
Charges constateés d'avance		
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	469 004	495 497
TOTAL	**30 612 545**	**19 046 043**

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 correspond aux avoirs sur les comptes bancaires pour 10 771 K€ contre 35 779 K€ au 31 décembre 2024.

10. Dettes financières

Au 31 décembre 2025, 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 92 K€.

Le montant des dépôts de garanties reçus des locataires s'élève à 651 K€.

DETTES FINANCIÈRES

En €	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts	256 650 000	256 650 000
Intérêts courus	91 971	137 122
Concours bancaires courants		
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	**256 741 971**	**256 787 122**
TOTAL FONDS REMBOURSEMENTS		
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	**650 707**	**616 278**
TOTAL	**257 392 678**	**257 403 400**

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"	21 741 970	195 000 000	40 000 000	256 741 971
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
TOTAL	**21 741 970**	**195 000 000**	**40 000 000**	**256 741 970**

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

En €	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts immobiliers	256 650 000	256 650 000
Autres emprunts		
Intérêts courus	91 971	137 122
Total	**256 741 971**	**256 787 122**

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

	Capital restant dû (€)	Taux	Échéance	I.R.A.
Natixis	60 000 000	1,05 %	15/11/2027	
Bayern Landesbank	21 650 000	0,94 %	30/12/2026	
Bayern Landesbank	45 000 000	4,14 %	31/12/2028	
Natixis	40 000 000	3,39 %	28/02/2029	
	256 650 000			

11. Autres dettes et comptes de régularisation

Le montant des locataires créditeurs s'élève à 718 K€ contre 618 K€ au 31 décembre 2024.

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 4 739 K€.

Le compte État pour 2 795 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 3 002 K€ ;
- des dettes associées pour 16 548 K€, correspondant aux dividendes et versement de plus-values.

Les produits constatés d'avance s'élèvent à 986 K€.

AUTRES DETTES

En €	31/12/2025	31/12/2024
Locataires créditeurs	717 957	617 549
Fournisseurs et comptes rattachés	4 739 284	5 619 135
Etats et autres collectivités	2 795 271	21 697 896
Autres créditeurs	3 002 213	2 051 731
Dividendes	16 547 703	12 851 181
Sous-total	**27 802 427**	**42 837 491**
Produits constatés d'avance	986 041	995 761
Total des autres dettes	**28 788 468**	**43 833 252**

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.

Le nombre de parts au 31 décembre 2025 est de 3 432 976.

2. Prélèvement sur la prime d'émission

Prélèvement sur la prime d'émission : les statuts de la SCPI prévoient que les éléments suivants soient imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscriptions 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 2025, le montant des commissions de souscriptions imputées sur la prime d'émission s'élève à 2 060 K€.

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

Sur l'exercice 2025 la SCPI PAREF Prima a réalisé la cession de 5 actifs pour 28 547 K€, soit une plus-value comptable de 3 012 K€.

Des sorties de composant liées aux travaux de remplacement de composants ont impacté le poste de Moins-Values pour -2 K€.

En €	Produits de cession	Valeur comptable	Frais sur cession	Sous total Plus ou moins value réalisée	Distribution	Sortie immobilisation de remplacement	Plus ou moins values
A nouveau au 1er janvier 2025							29 939
Ventes 2025 :							
Cession Flenburg	3 395 567	2 857 423	38 850	499 294			499 294
Cession Hamburg	4 261 551	4 141 973	26 100	93 478			93 478
Cession Stade	6 100 000	5 251 725	48 168	800 107			800 107
Cession Giessen	8 200 000	7 683 487	47 478	469 035			469 035
Cession Bürstadt	6 590 000	5 365 297	74 179	1 150 524			1 150 524
Sortie immobilisations de remplacement							
Bad Harzburg						-1 887	-1 887
DISTRIBUTION PLUS VALUE					3 007 911		-3 007 911
	28 547 118	**25 299 904**	**234 775**	**3 012 438**	**3 007 911**	**-1 887**	**32 580**

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 2 396 809 € après affectation du résultat 2024.

5. Résultat et distribution

L'assemblée générale du 9 juillet 2025 a approuvé l'affectation du résultat 2024 soit :

- Résultat de l'exercice 2024 = 38 913 681 €
- Report à nouveau = 8 244 701 €
- Distribution = - 44 761 572 €
- Le solde en report à nouveau = 2 396 809 €

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à 38 226 825 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 40 164 573 €, soit 11,76 € par part.

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 65 774 K€ au 31 décembre 2025 et à 66 215 K€ au 31 décembre 2024.

2. Charges facturées

Il s'agit des charges refacturées aux locataires. Le montant de 11 733 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 80 K€

5. Charges immobilières

Le total s'élevant à 18 224 K€ se répartit comme suit :

- Charges d'exploitation locatives refacturables pour 15 389 K€.
- Dépenses de gros entretiens et d'entretiens du patrimoine locatif pour 2 835K€.

6. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 381 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au § I-A-2.

7. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 936 K€.

8. Autres charges immobilières

Le montant des autres charges immobilières s'élève à 2 167 K€ :

- Honoraires de diagnostics techniques pour 300 K€.
- Honoraires d'Asset Management pour 216 K€
- Honoraires avocats locatifs pour 429 K€.
- Autres charges diverses pour 1 701 K€.
- Perte sur créances irrécouvrables pour 148 K€.

9. 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 5 991 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

10 . Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2025 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 7 059 K€ (10,7% des produits locatifs encaissés et des produits financiers).
- Commission de souscription : 2 028 K€ (10% des capitaux collectés).
- Commission sur arbitrage : 235 K€ (0,5 % HT du prix de vente + 3% HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif)

11. Charges d'exploitation de la société

Le montant des charges d'exploitation s'élève à 4 318 K€ :

- Honoraires CAC : 97 K€.
- Honoraires d'avocats : 145 K€.
- Charges d'impôts pour 3 311 K€.
- Honoraires expert immobilier : 452 K€.
- Honoraires dépositaire : 121 K€.
- Honoraires divers : 192 K€.

12. Diverses charges d'exploitation

Le montant des charges diverses d'exploitation s'élève à 522 K€ :

- Honoraires liés au financement : 21 K€.
- Rapport annuel, frais d'Assemblée et information associés : 315 K€.
- Publicité : 45 K€.
- Frais bancaires : 102 K€.
- Honoraires divers : 18 K€.
- Jetons de présence : 39 K€.
- Frais de déplacements : 6 K€.
- Frais juridiques : 3 K€.

13. 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 469 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 465 K€.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant

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 10 ci-avant.

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

Évolution par part des résultats financiers 35

Emploi des fonds 35

Évolution du capital 36

Évolution du prix de part et de la distribution 36

Évolution des conditions de cession ou de retrait 36

Inventaire détaillé des placements immobiliers 37

Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles 40

Répartition géographique par valorisation des actifs 40

Répartition locative et géographique en % du loyer annualisé des locataires 41

Cessions 2025 41

Tableaux transparisés en quote-part de détention 42



Gifhorn@Droits réservés

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

Le résultat par part de l'exercice 2025 s'établit à 11,19 € par part contre 11,42 € en 2024

	2021		2022		2023		2024		2025	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	22,8	100,0	23,4	99,6	23,8	99,2	21,1	97,8	22,7	99,4
Produits des participations contrôlées										
Produits financiers			0,1	0,4	0,1	0,5	0,4	1,9	0,1	0,6
Produits divers (2)	0,7	2,9	0,0	0,0	0,1	0,3	0,1	0,4		
TOTAL REVENUS	**23,5**	**102,9**	**23,5**	**100,0**	**24,0**	**100,0**	**21,5**	**100,0**	**22,8**	**100,0**
CHARGES (1)										
Commission de gestion	2,2	9,2	2,0	8,7	2,0	8,4	2,0	9,4	2,1	9,1
Autres frais de gestion (3)	0,6	2,6	0,5	2,1	0,8	3,3	1,0	4,8	3,2	14,2
Charges locatives et entretien du patrimoine	6,9	29,2	6,5	27,8	6,0	25,6	5,6	25,9	6,0	26,1
Charges financières	1,0	4,0	1,1	0,0	1,7	7,0	1,7	7,8	0,0	0,0
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**10,6**	**45,0**	**10,1**	**38,6**	**10,5**	**44,3**	**10,3**	**47,8**	**11,3**	**49,4**
Amortissement net										
- patrimoine										
- autres	0,3	1,1								
Provisions nettes										
- pour travaux	-0,1	-0,3	0,2	0,9	0,4	1,8	-0,2	-1,0	0,1	0,4
- autres	0,1	0,3	0,1	0,3	0,1	0,5	0,0	0,2	0,3	1,2
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	**0,3**	**1,2**	**0,3**	**1,2**	**0,6**	**2,3**	**-0,2**	**-0,9**	**0,4**	**1,6**
TOTAL CHARGES	**10,9**	**46,1**	**10,4**	**39,8**	**11,1**	**46,6**	**10,1**	**47,0**	**11,6**	**51,0**
RESULTAT	**12,6**	**56,9**	**13,1**	**55,8**	**13,0**	**53,9**	**11,4**	**53,0**	**11,2**	**49,0**
Variation report à nouveau	0,6	2,6	1,1	4,7	0,0	0,0	-1,7	-8,0	-0,6	-2,5
Variation autres réserves										
Revenus distribués (hors plus-values)	11,9	50,3	12,0	51,1	13,0	54,0	13,1	61,0	11,8	51,5
Plus values distribuées									0,9	
Nombre de parts au 31.12	**2 000 000**		**2 000 000**		**2 000 000**		**3 432 976**		**3 432 976**	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	**1 993 180**		**1 994 307**		**1 997 828**		**3 408 196**		**3 415 593**	

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

(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

Emploi des Fonds	Total 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total 31/12/2025
FONDS COLLECTES	820 158 316	2 027 678	822 185 994
- Commissions de souscription	-53 040 176	-2 027 679	-55 067 855
+ Financement	256 650 000		256 650 000
- Achat d'immeubles	-958 561 155	-22 620 194	-981 181 349
- Frais d'acquisition	-59 175 052	5 247 444	-53 927 608
- Achats d'immeubles en indirect			
+ Cessions d'immeubles	7 510 441	25 299 904	32 810 345
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles non distribuées	29 939	2 641	32 580
+ Fonds de remboursement			
= sommes restant à investir	**13 572 313**	**7 929 794**	**21 502 107**

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
	€	€			€	€
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
2025	686 595 200	2 027 679	3 432 976	14 838	2 027 679	272

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART ET DE LA DISTRIBUTION

Année	Prix de la part au 1er janvier		Dividende brut de l'année par part	Taux de distribution*	Report à nouveau par part au 1er janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2021	260	234,00	12,58	4,84	0,50
2022	260	234,00	12,48	4,80	1,10
2023	280	252,00	13,44	4,80	2,19
2024	272	244,80	14,00	5,00	2,42
2025	272	244,80	13,61	5,00	0,70

* 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. 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 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens au 31/12	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération du gérant sur les cessions et les retraits (€)
2021	17 894	0,89	0	14 j	0
2022	23 441	1,17	0	45 j	0
2023	26 960	1,34	27 253	48 j	0
2024	70 922	2,05	30 124	32 j	0
2025	74 547	2,17	82 555	220 j	0

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Ville	Voie - Ville - Code Postal	Date achat	Surface m²	Valeur HD 2025		Valeur HD 2024	
				Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
MOOSBURG	Degernpoint M1, 85368 Moosburg	07/08/2014	6 828	10 844 657		10 086 204	
ROTTENBURG	Landshuter Straße 82-88, 84056 Rottenburg	13/08/2014	5 888	7 734 879		7 734 879	
TOTAL ACQUISITIONS 2014			**12 716**	**18 579 536**		**17 821 083**	
PFALZGRAFENWEILER	Diesel Strasse 9, 72285 Pfalzgrafenweiler	01/03/2015	4 523	7 719 474		7 673 367	
MESCHEDE	Le-Puy-Strasse 34, 59872 Meschede	01/03/2015	5 219	6 622 732		6 622 732	
OCHSENHAUSEN	Biberacher Strasse 16, 88416 Ochsenhausen	01/03/2015	2 178	3 396 430		3 396 430	
TOENISVORST	Alter Graben 4, 47918 Toenisvorst	01/03/2015	1 890	3 638 627		3 638 627	
MOESSINGEN	Jakob Strasse 14, 72116 Moessingen	01/03/2015	1 710	2 791 456		2 791 456	
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		1 294 941	
ULM BOEFINGEN	Haslacher Weg 24, 89075 Ulm Boefingen	01/04/2015	3 735	8 032 466		7 930 904	
ILVESHEIM	Bruecken Strasse 5, 68549 Ilvesheim	01/04/2015	1 800	3 470 975		3 470 975	
EBERSDORF BEI COBURG	Frankenring 2, 96237 Ebersdorf Bei Coburg	01/04/2015	1 185	1 676 705		1 676 705	
TOTAL ACQUISITIONS 2015			**25 023**	**40 666 287**		**40 518 618**	
STEMWEDE-LEVERN	Niederdorfstr. 7 / Alter Postweg 200, 32351 Stemwede-Levern	23/01/2016	3 575	3 343 080		3 343 080	
LEIPZIG	Torgauer Straße 271, 04347 Leipzig	01/06/2016	10 595	10 880 419		10 869 426	
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		8 129 950	
HAREN EMMELN	Emmelner Straße 100, 49733 Haren Emmeln	20/07/2016	1 851	1 657 403		1 657 403	
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	51 551	45 844 006		45 164 221	
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	9 990 264		9 730 000	
GIESSEN	Schiffenbergenr Weg 115, 35394 Giessen	14/09/2016		0		7 508 393	
SEESEN	Braunschweiger Straße 30-36, 38723 Seesen	02/12/2016	5 258	8 929 815		8 929 815	
TOTAL ACQUISITIONS 2016			**94 988**	**98 695 597**		**105 252 948**	
HOLLE	Bindersche Str. 5, 31188 Holle	29/03/2017	1 602	2 326 450		2 326 450	
REINHARDSHAGEN	Vaaker Weg 4-6, 34359 Reinhardshagen	15/09/2017	4 366	5 776 097		5 747 199	
LIO BERLIN	Lankwitzer Straße 19, 12209 Berlin	30/09/2017	12 616	33 112 581		32 803 613	
TOTAL ACQUISITIONS 2017			**18 584**	**41 215 128**		**40 877 262**	
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				4 136 973	
FLENSBURG	Kappelner Strasse 71, 24943 Flensburg	01/01/2018				2 690 452	

Ville	Voie - Ville - Code Postal	Date achat	Surface m²	Valeur HD 2025		Valeur HD 2024	
				Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
GIFHORN	Raiffeisenstraße 2, 38518 Gifhorn	01/01/2018	4 853	7 700 035		7 681 046	
STADE	Haddorfer Grenzweg 2, 2A, 21682 Stade	01/01/2018				5 293 932	
HERZOGENRATH	Herzogenrath Neustraße 121-133, Voccartstraße 66, Kohlberger Straße 2-10, 52134 Herzogenrath	01/01/2018	24 282	26 168 353		26 087 867	
LÜDINGHAUSEN	Hans-Böckler-Straße 2-8, 59348 Lüdinghausen	24/03/2018	12 739	25 245 725		25 076 593	
STOCKSTADT	Industriestraße 24-26/ Taunusstraße 5-7, 11, 63811 Stockstadt	18/05/2018	6 373	12 381 255		11 447 606	
PRISDORF	Peiner Hag 1, 25497 Prisdorf	14/08/2018	20 892	40 156 122		40 101 131	
KREFELD	Hafelstrasse 237, 47249 Krefeld	31/08/2018	8 241	16 200 488		15 694 521	
LINGEN	Schillerstraße 6-10, 49811 Lingen	08/09/2018	14 604	14 112 920		14 112 920	
LEMGO	Bruchweg 14, 32657 Lemgo	12/09/2018	4 004	8 328 685		8 328 685	
FINSTERWALDE	Sonnewalder Straße 100, 03238 Finsterwalde	30/11/2018	10 155	11 828 316		11 336 972	
TOTAL ACQUISITIONS 2018			**109 067**	**171 402 027**		**181 268 826**	
ROSTOCK	Trelleborger Strasse 7, 18107 Rostock	04/05/2019	7 500	8 211 637		8 199 882	
HERBORN	Untere Au 1-12, 35745 Herborn	17/05/2019	16 902	19 453 763		19 195 487	
OELSNITZ A	Pflockenstraße 28, 09376 Oelsnitz	25/05/2019	15 227	13 353 107		13 353 107	
ALSBACH II	In der Pfarrtanne 12 a-b, 64665 Alsbach	01/06/2019	1 390	2 467 890		2 467 890	
TRAUNREUT	Werner-von-Siemens-Str 2, 83301 Traunreut	01/07/2019	13 585	33 411 178		33 168 386	
ALSBACH I	In der Pfarrtanne 3-5, 64665 Alsbach	01/07/2019	1 839	2 610 680		2 594 680	
VELBERT	Friedrichstraße 303-311, 42551 Velbert	17/07/2019	13 890	19 358 718		19 308 808	
SHS	Holter Straße 137-147	01/08/2019	14 176	17 309 180		17 255 994	
BISCHOFSHEIM	Am Schindberg 6, 65474 Bischofsheim	02/09/2019	3 331	5 222 916		5 222 916	
BURSTADT	Mainstrasse 131 68642 Burstadt	01/10/2019				5 335 984	
SUHL	Wurzburger Strasse 25, 98529 Suhl	12/11/2019	7 997	12 785 009		12 771 525	
NAILA	Kronacher Straße 38, 95119 Naila	25/12/2019	7 989	8 133 120		8 127 819	
TOTAL ACQUISITIONS 2019			**103 826**	**142 317 198**		**147 002 478**	
ERFTSTADT	Gustav-Heinemann-Straße 5, 50374 Erftstadt	08/01/2020	8 757	12 403 499		12 264 152	
COBURG	Fabrikweg 7, 96450 Coburg	08/01/2020	7 340	6 512 717		6 434 585	
NIENBURG	Mindener Landstraße 46, 31582 Nienburg	08/01/2020	7 389	3 554 000		3 537 534	
HAßFURT	Zeiler Straße 14 / Am Wasserwerk 2, 97437 Haßfurt	18/01/2020	7 092	10 575 235		10 567 506	
BURSCHEID	Höhestraße 80, 51399 Burscheid	29/01/2020	8 165	9 769 045		9 728 484	
OELSNITZ B	Pflockenstraße 39, 09376 Oelsnitz	07/03/2020	1 258	1 874 193		1 874 193	
DÜREN	Nikolaus-Otto-Str. 2	08/02/2020	11 950	12 711 790		12 700 000	
HANNOVER	Industrieweg 29	29/04/2020	12 811	8 818 552		8 818 552	
TORGAU	Außenring	25/06/2020	26 283	44 513 431		44 276 888	
TOTAL ACQUISITIONS 2020			**91 045**	**110 732 462**		**110 201 894**	
FÜRTH	Gabelsbergerstraße 1	05/05/2021	11 522	28 540 723		28 449 590	
MAASSLUIS	Koningshoek 92	05/05/2021	20 202	45 205 680		45 077 290	
GIENGEN	Riedstrasse 40	01/09/2021	13 592	19 634 738		19 602 887	
TOTAL ACQUISITIONS 2021			**45 316**	**93 381 141**		**93 129 767**	
RHEINFELDEN	Schildgasse 28-30	03/03/2022	18 542	32 007 645		32 007 645	
BEDBURG	Bahnhofstrasse 15	03/03/2022	13 072	26 632 128		26 629 628	
NAILA 2	Kronacher Straße 129-131	30/03/2022	3 565	6 100 000		6 100 000	
WEITERSTADT	Max-Planck-Straße 6	07/11/2022	4 222	10 613 374		10 613 374	
PIJNACKER	Ackershof, Raadhuisplein	29/11/2022	6 770	19 916 900		19 910 000	
REGENSBURG	Frankenstraße 2c, 93059 Regensburg	02/12/2022	12 016	10 841 770		10 829 395	

Ville	Voie - Ville - Code Postal	Date achat	Surface m²	Valeur HD 2025		Valeur HD 2024	
				Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
GÖPPINGEN	Heininger Straße 26, D-73037 Göppingen	31/12/2022	13 481	25 621 598		25 600 000	
OLPE	In der Trift 17,57462 Olpe	31/12/2022	8 792	12 500 000		12 500 000	
ANKLAM	Rodulf-Diesel- Straße 1	31/12/2022	5 881	5 900 000		5 900 000	
HOLLEBEN	Ernst-Thälmann-Straße 102b	31/12/2022	1 149	2 500 000		2 500 000	
BLANKENFELDE-MAHLOW	Zossener Damm 1c	31/12/2022	1 137	2 804 960		2 804 960	
TOTAL ACQUISITIONS 2022			**88 628**	**155 438 375**		**155 395 002**	
HAMM	Römerstraße 16, 59075 Hamm	01/09/2023	4 638	9 100 000		9 100 000	
BERGKAMEN	Parkstrasse 20-23 c, 59192 Bergkamen	22/09/2023	5 038	10 500 000		10 500 000	
TANNENBUSCH	Oppelner Str. 128, 53119 Bonn	02/10/2023	13 505	39 982 825		39 982 834	
TOTAL ACQUISITIONS 2023			**23 182**	**59 582 825**		**59 582 834**	
NAUMBURG	Weißenfelser Str. 70	12/12/2025	12 000	16 321 200			
TOTAL ACQUISITIONS 2025			**12 000**	**16 321 200**		**0**	
TOTAL			**624 375**	**948 331 776**	**960 400 000**	**951 050 712**	**951 245 000**

*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 (m²)	Valeur vénale	
		Retail Park	Centres commerciaux
Bade-Wurtemberg	60 549	11 %	0 %
Basse-Saxe	58 621	7 %	0 %
Bavière	83 385	11 %	3 %
Berlin	12 616	0 %	4 %
Brandebourg	11 292	2 %	0 %
Hambourg	2 924	1 %	0 %
Hesse	32 051	5 %	0 %
Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	13 381	2 %	0 %
Rhénanie du Nord-Westphalie	170 326	27 %	0 %
Rhénanie-Palatinat	5 307	1 %	0 %
Saxe	104 913	11 %	0 %
Saxe-Anhalt	13 149	2 %	0 %
Schleswig-Holstein	20 892	4 %	0 %
Thuringe	7 997	1 %	0 %
Pays-Bas	26 972	0 %	7 %
TOTAL	**624 375**	**85 %**	**15 %**

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALORISATION DES ACTIFS

	Surface m²	Valeur HD 2025		Valeur HD 2024	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Bade-Wurtemberg	60 549	103 969 723		103 768 605	
Basse-Saxe	58 621	55 768 684		62 278 312	
Bavière	83 385	136 752 239		134 622 675	
Berlin	12 616	33 112 581		32 803 613	
Brandebourg	11 292	14 633 276		14 141 932	
Hambourg	2 924	9 280 129		13 417 101	
Hesse	32 051	46 144 718		58 685 923	
Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	13 381	14 111 637		14 099 882	
Rhénanie du Nord-Westphalie	170 326	273 078 771		270 514 486	
Rhénanie-Palatinat	5 307	8 129 950		8 129 950	
Saxe	104 913	116 465 157		115 537 835	
Saxe-Anhalt	13 149	18 821 200		2 500 000	
Schleswig-Holstein	20 892	40 156 122		42 791 583	
Thuringe	7 997	12 785 009		12 771 525	
Pays-Bas	26 972	65 122 580		64 987 290	
TOTAL	**624 375**	**948 331 776**	**960 400 000**	**951 050 712**	**951 245 000**

RÉPARTITION LOCATIVE ET GÉOGRAPHIQUE EN % DU LOYER ANNUALISÉ DES LOCATAIRES

	Surface (m²)	Alimentaire	Bricolage	Drugstore	Restauration	Habillement	Autre
Bade-Wurtemberg	60 549	30 %	55 %	5 %	0 %	6 %	4 %
Basse-Saxe	58 621	55 %	25 %	5 %	0 %	5 %	9 %
Bavière	83 385	33 %	19 %	13 %	1 %	17 %	18 %
Berlin	12 616	22 %	0 %	10 %	2 %	12 %	55 %
Brandebourg	11 292	79 %	16 %	2 %	3 %	0 %	0 %
Hambourg	2 924	52 %	0 %	39 %	0 %	0 %	9 %
Hesse	32 051	44 %	16 %	3 %	0 %	13 %	24 %
Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	13 381	14 %	65 %	0 %	3 %	0 %	19 %
Rhénanie du Nord-Westphalie	5 307	45 %	22 %	4 %	2 %	7 %	21 %
Rhénanie-Palatinat	104 913	25 %	0 %	18 %	0 %	32 %	26 %
Saxe	13 149	17 %	35 %	7 %	2 %	16 %	23 %
Saxe-Anhalt	20 892	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Schleswig-Holstein	7 997	99 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %
Thuringe	26 972	96 %	0 %	0 %	0 %	0 %	4 %
Pays-Bas	170 326	32 %	0 %	12 %	3 %	31 %	22 %
TOTAL	**624 375**	**40 %**	**23 %**	**7 %**	**1 %**	**12 %**	**18 %**

CESSIONS 2025

Immeuble	Date achat	Typologie	Surface m²	Prix de vente (€)	Valeur HD 2025		Date de vente
					Comptable (€)	Estimée (€)	
Flensburg	01/01/2018	Commerce	1 737	3 395 567	2 857 423	3 510 000	01/01/2025
Hamburg	01/01/2018	Commerce	2 603	4 261 551	4 141 973	4 470 000	01/01/2025
Burstadt	01/10/2019	Commerce	3 192	6 100 000	5 251 725	6 270 000	12/12/2025
Giessen	14/09/2016	Commerce	5 137	8 200 000	7 683 487	7 600 000	29/12/2025
Stade	01/01/2018	Commerce	4 433	6 590 000	5 365 297	6 080 000	01/11/2025
				28 547 118	**25 299 904**	**27 930 000**	

TABLEAUX TRANSPARISÉS EN QUOTE-PART DE DÉTENTION

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Commerces	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	624 375	624 375
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	910 964 264	910 964 264
Valeurs estimées du patrimoine (€)	960 400 000	960 400 000

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	65 773 598		65 773 598
Charges non récupérables	-8 679 215		-8 679 215
Travaux non récupérables et gros entretien	-360 925		-360 925
Impact des douteux	-855 223		-855 223
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	-7 058 655		-7 058 655
Autres charges d'exploitation	-5 066 728		-5 066 728
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	-5 990 851		-5 990 851
Autres charges financières			
Produits financiers	464 825		464 825
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel			

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



Stemwede-Levern@Droits réservés

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 plusieurs évolutions statutaires, lesquelles seront présentées au vote. 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 48.

MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES AU CAPITAL SOCIAL

Afin de permettre aux associés de réinvestir plus régulièrement leurs dividendes dans la SCPI et d'élargir la base d'investisseurs potentiels, la Société de Gestion propose de procéder à une division par huit du prix de la part.

Ainsi, le prix de la part passerait de 272 € (soit 200 € de valeur nominale et 72 € de prime d'émission) à 34 € (soit 25 € de valeur nominale et 9 € de prime d'émission), par la création et l'émission de huit parts sociales nouvelles pour chaque part ancienne détenue, le montant du capital social demeurant inchangé.

En conséquence, un associé détenant une part ancienne d'une valeur nominale de 200 € détiendrait, à l'issue de cette opération, huit parts d'une valeur nominale unitaire de 25 €.

Cette évolution aura également un impact sur le nombre minimum de parts à détenir pour être éligible au Conseil de Surveillance de la SCPI, lequel passerait de 35 parts à 280 parts.

En conséquence, les associés sont invités à voter favorablement les résolutions n°13, n°14 et n°15.

Par ailleurs, dans un objectif identique d'amélioration de la liquidité du marché des parts, la Société de Gestion propose d'inscrire dans les statuts la faculté, sur décision de celle-ci, de procéder à la décimalisation des parts de la SCPI. Cette mesure constituerait une étape supplémentaire permettant le réinvestissement des dividendes dès le premier centime et offrirait une plus grande souplesse dans la mise en place des investissements programmés.

En conséquence, les associés sont invités à voter favorablement la résolution n°12.

La Société de Gestion

6 RENOUVELLEMENT INTÉGRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Dortmund@droits réservés

L'Assemblée Générale marquera l'arrivée à échéance des mandats des membres du Conseil de surveillance :

- Monsieur David DIANO ;
- APICIL EPARGNE, représentée par Monsieur Bertrand JOUNIN ;
- Monsieur Stéphane GLAVINAZ ;
- Monsieur Etienne GUE ;
- COPASE, représentée par Monsieur Pascal MADERT ;
- Monsieur Pierre LE BOULERE ;
- CAPIMMO représentée par Monsieur Antoine DEPIGNY ;
- S.N.R.T représentée par Monsieur Dominique CHUPIN ;
- Madame Michelle VICTOR ;
- PARIS REALTY FUND représentée par Monsieur Antoine CASTRO ;
- PRINCIPAL REAL ESTATE représentée par Monsieur Guillaume MASSET ;
- SUNESIS représentée par Monsieur Éric SCHWARTZ ;
- Monsieur Olivier GIORGETTA ;
- Monsieur Stéphane REYNAUD ;
- ALLEGROW représentée par Madame Aude DIANO ;
- Monsieur Jean – Louis MATS.

Les associés seront invités à nommer les membres du nouveau Conseil de surveillance parmi les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

NOM/DENOMINATION SOCIALE	PRENOM/ REPRESENTANT	AGE (à la date d'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PART
ALLEGROW	Représentée par Monsieur David DIANO	48 ans	Consultant en finances d'entreprises/gérant de sociétés immobilières et formateur en négociation et management	508
CAPIMMO	Représentée par Monsieur Antoine DEPIGNY	48 ans	Directeur de la Gestion et des clients Retail PRAEMI REIM FRANCE	40 000
COPASE	Représentée par Monsieur Pascal MADERT	64 ans	Retraité depuis 2024 CGP de 1984 à 2024	240
GIORGETTA	Olivier	64 ans	Conseiller en gestion de patrimoine indépendant	39
GUE	Etienne	64 ans	Création en 1985 d'une entreprise de prestation de services en audiovisuel, cédée en 2017. Gérant depuis plus de 12 ans de 14 SCI patrimoniales et administration d'un parc immobilier constitué essentiellement de murs de boutiques et de locaux d'activité	5000
LE BOULERE	Pierre	70 ans	Ancien Directeur Général délégué d'une société de gestion de portefeuille	425 parts en nue-propriété via l'indivision LE BOULERE/DE BOYSSON détenant 850 parts et 1300 parts détenues en pleine propriété
MATS	Jean-Louis	72 ans	Retraité, ancien constructeur de gestion au ministère de l'économie/ conseiller municipal de Sorède/ Membre de la Commission des Finances et de la Commission de développement économique	248
REYNAUD	Stéphane	39 ans	Conseiller Gestion de Patrimoine associé	122
Société S.N.R.T	Représentée par Mme. Alice CHUPIN	37 ans	PDG du groupe de S.N.R.T, Société patrimoniale à capitaux familiaux	1740 en pleine propriété et 5087 parts en démembrement
SUNESIS	Représentée par Monsieur Éric SCHWARTZ	65 ans	Dirigeant d'une société de conseil aux entreprises/ Restructurations, amélioration des performances, fusion-acquisition	384
VICTOR	Michelle	74 ans	Avocate et experte immobilier à la retraite	2566

et parmi les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

NOM/DENOMINATION SOCIALE	PRENOM/ REPRESENTANT	AGE (à la date d'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
AISSA EL BEY	Abdeldjalil	44 ans	Enseignant-chercheur (professeur à l'IMT Atlantique)	284
ANDRO	Emmanuel	54 ans	Courtier en prêt immobilier et formateur en banque	80
BERETZ	Michel	60 ans	Président-Pharmacie de l'Homme de Fer/Gérant Homme de Fer Service et Développement	175
BONNEFOY	Xavier	43 ans	Responsable du contrôle interne dans un laboratoire pharmaceutique international depuis 2017	409
BOTTARO	André	47 ans	Gestionnaire immobilier LMNP	396
BROYDE	Cyril	35 ans	Ingénieur Conseil Technique et Vente chez DAMLER BUSES FRANCE	338
CERVERA	Patrick	52 ans	Responsable contrôle-Maîtrise des risques MMA IARD	394
CHANG	Luc	44 ans	Contrôleur financier/contrôleur de gestion	302
DARNE	Mathieu	54 ans	Directeur Financier du Groupe Forsee Power/ Directeur Finance Projet d'ACC/ Directeur Financier de Eurostyle Systems	385
DAVY	Olivier	57 ans	Directeur Recherches Cliniques et Economiste	65
DOS SANTOS	Jerôme	41 ans	Directeur d'un centre de gestion agréé	74
FRELAT	Henri	74 ans	Médecin retraité	346
GAUNEAU	Laurent	61 ans	Vétérinaire libéral	600
JACQUEMIN	Valérie	57 ans	Directrice de projets et facilitatrice d'équipe	255
KURTZ	Laurent	48 ans	Non indiqué	19
LAFOURESSE	Arnaud	69 ans	Retraité depuis 2022, ancien directeur d'école et ancien président d'un club d'investissement	48
LALLIA	Didier	70 ans	Retraité depuis 2016, ancien Directeur d'agence de voyages	184
LALOUX	Laurent	47 ans	Gérant de société de l'Asset Management	77
LAW	Charles	61 ans	Directeur Général et Commercial chez WESER	300
LEAC	Jean - Tony	69 ans	Retraité depuis 2025, ancien Dirigeant de société	574
LEONARD DE JUVIGNY	Jacques	61 ans	Directeur Général d'une association de prévention et de Santé au travail	850
LUCAS-DU REAU	Denis	62 ans	Directeur Administratif et Financier chez ASTEO	295
NICOLAS	Xavier	69 ans	Docteur en pharmacie	240
RICHON	Jean – Philippe	69 ans	Dentiste	414
ROUSSEAU	Cyrille	52 ans	Directeur Général SA DAJENCY/ SAS Delly BIS/CYDEC (secteur supermarché) et gérant SAS CYNESCO et SARL YZA INVEVST et SCI DANOVCYL (secteur immobilier)	193
SALICETO	Antoine	72 ans	Retraité depuis 2018, ancien cadre dirigeant dans le groupe THALES	392
SCI ERGUISO	Représentée par M. Michel PRINZ	71 ans	Retraité, ancien Directeur Financier chez STEELCASE	78
SCI FELINE	Représentée par M. Jean – Luc BRONSART	71 ans	Investisseur immobilier privé	44
STEIN	Philippe	59 ans	Area Manager chez TEREOS	230
TENOUX	Nicolas	42 ans	Pilote de ligne/ Ingénieur/ Membre du CCA d'air liquide/ Directeur Développement d'une PME et Consultant international/ Professeur	82
UHURU PEAK	Représentée par Patrick FRANCOIS	58 ans	Gérant de société/ gestionnaire de patrimoine	192
UNAL	Thierry	61 ans	Investisseur privé/Gérant de patrimoine	50
VANHAMME	Didier	59 ans	Expert-comptable	173
VINCENDON	Thibaud	42 ans	Business Développer et responsable financier de projets énergétiques/ CFO Engie Indonésie/Consultant financier dans le secteur énergétique	260
WEINBUCH	Michael	42 ans	Property Manager à la Caisse d'assurance vieillesse des pharmaciens	300

7 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Hamm@Droits réservés

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Votre Conseil de surveillance s'est réuni quatre fois en 2025 pour examiner l'évolution de votre SCPI.

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 2025 :

- Le résultat comptable a été de 11,19 € par part en 2025 contre 11,42 € en 2024, soit une baisse de 2%.

La baisse du résultat s'explique notamment par une baisse des produits financiers (- 900 K€) liée à la baisse de la trésorerie moyenne ajouté à la baisse des taux d'intérêt.

- La distribution brute pour 2025 a été de 13,61 € par part (dont 0,88 € de plus-value immobilière), contre 13,98 € en 2024 (dont 0,26 € de plus-value immobilière), avec un prélèvement sur le report à nouveau qui est ramené à 0,13 € par part après distribution contre 0,70 € fin 2024.

Le taux de distribution brut 2025 est de 5 % rapporté au prix de souscription de 272 € (comprenant 4,47% pour l'activité récurrente, 0,21% de report à nouveau prélevé et 0,32% de plus-value distribuée) , identique au taux de 2024 mais qui lui se rapportait au prix de souscription avant fusion de 280 €.

Le report à nouveau ayant presque été entièrement utilisé, il faudra compter sur le résultat récurrent et sur les plus-values de cession pour maintenir un taux de distribution de 5 % et il sera souhaitable, au-delà, de reconstituer un report à nouveau raisonnable.

Les impôts étrangers ont représenté 0,95 € par part (soit un taux moyen effectif d'imposition en 2025 de 7 %) permettant un taux de distribution net de 4,65 %, favorisé par la fiscalité allemande (15,85%) et la possibilité d'amortir les immeubles avant calcul des impôts.

- Le taux d'occupation financier annuel 2025 est de 94,3% contre 94,8% en 2024.

Dans un contexte toujours difficile pour la valorisation des biens immobiliers, la valeur de reconstitution de votre SCPI par part est passée de 259,43 € fin 2024 à 264,68 € fin 2025, soit une hausse de 2%. Le prix de souscription de 272 € est resté inchangé et toujours dans la fourchette +10%/-10% de la valeur de reconstitution. L'écart entre le prix de souscription et la valeur de réalisation s'est réduit à +2,77 % contre + 4,84 % en 2024.

Les nouvelles souscriptions brutes en 2025 (74.547 parts souscrites contre 44.378 en 2024) n'ont permis de compenser que partiellement les retraits qui restent en attente à fin décembre pour 82.555 parts (dont deux porteurs représentent 29% du total) soit 2,40 % du capital (contre 30.124 parts soit 0,88% du capital fin 2024). A noter que les souscriptions sont croissantes chaque trimestre depuis la fusion.

Cinq cessions ont été réalisées en 2025 pour 28 M€ avec une plus-value brute de 2,4 M€, ce qui a permis de compléter la distribution 2025 de 0,88 € par part. Une acquisition a été réalisée en décembre 2025 pour 16,24 M€ via la trésorerie disponible.

D'autres arbitrages sont prévus pour 2026 qui devraient permettre une nouvelle distribution de plus-value. Cependant, l'environnement géopolitique est difficilement prévisible même si la typologie du patrimoine est résiliente avec notamment 69,2% de commerces essentiels.

A noter que le taux d'endettement de la SCPI est de 26,7 % (contre 27% en 2024), ce qui reste assez élevé dans le contexte actuel des taux d'intérêt et requiert toute l'attention de votre conseil de surveillance. Le taux moyen d'intérêt de l'endettement est actuellement de 2,58 %, mais des refinancements fin 2026 (pour 22 M€) puis début 2027 (pour 60 M€) ne pourront se faire qu'à des taux nettement plus élevés. Sur la base des taux actuels de refinancement, les taux d'intérêt moyens projetés de l'endettement global seraient d'environ 2,83 % fin 2026 et 3,52% fin 2027.

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

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

8

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2025 **51**

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées **53**



Bergkamen@Droits réservés

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

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 PAREF PRIMA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la

première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « Règles et méthode comptable » de l'annexe aux comptes annuels.

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.

Comme précisé dans la note « Etat 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 ou indirectement 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

Antoine Harlé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

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 et les modalités essentielles 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.

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.

CONVENTIONS SOUMISES A 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 intervenue 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Antoine Harlé

9 TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Résolutions à titre ordinaire 55

Résolutions à titre extraordinaire 58



Berlin@droits réservés

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025 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 de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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

Résultat au 31/12/2025	**38 226 825 €**
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	2 396 809 €
Résultat distribuable au 31/12/2025	**40 623 634 €**
Distribution 2025	-40 164 573 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	**459 061 €**

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 11,19 euros.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1er janvier 2025 et arrêté à 11,76 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 2025 à :

La valeur comptable :	**713 749 666 €**	**soit**	**207,91 €**	**par part.**

SIXIÈME RÉSOLUTION

Présentation 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 2025 à :

Valeur de réalisation :	**728 445 086 €**	**soit**	**212,19 €**	**par part**
Valeur de reconstitution :	**908 624 762 €**	**soit**	**264,68 €**	**par part**

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution trimestrielle des "plus - 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 -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 3.007.910.88 € 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 2025 ; 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 2026.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement intégral des membres du Conseil de surveillance

Après avoir rappelé que l'article 22 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance est composé de membres fixés par la loi et les règlements en vigueur désignés parmi les associés possédant au moins trente – cinq (35) parts et ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire, pour trois (3) exercices et toujours rééligibles,

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat des seize (16) membres du Conseil de surveillance suivants :

- Monsieur David DIANO ;
- APICIL EPARGNE, représentée par Monsieur Bertrand JOUNIN ;
- Monsieur Stéphane GLAVINAZ ;
- Monsieur Etienne GUE ;
- COPASE, représentée par Monsieur Pascal MADERT ;
- Monsieur Pierre LE BOULERE ;
- Monsieur Antoine DUPIGNY ;

- S.N.R.T représentée par Monsieur Dominique CHUPIN ;
- Madame Michelle VICTOR ;
- PARIS REALTY FUND représentée par Monsieur Antoine CASTRO ;
- PRINCIPAL REAL ESTATE représentée par Monsieur Guillaume MASSET ;
- SUNESIS représentée par Monsieur Éric SCHWARTZ ;
- Monsieur Olivier GIORGETTA ;
- Monsieur Stéphane REYNAUD ;
- ALLEGROW représentée par Madame Aude DIANO ;
- Monsieur Jean – Louis MATS.

Vu les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

NOM/DENOMINATION SOCIALE	PRENOM/ REPRESENTANT	AGE (à la date d'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PART
ALLEGROW	Représentée par Monsieur David DIANO	48 ans	Consultant en finances d'entreprises/gérant de sociétés immobilières et formateur en négociation et management	508
CAPIMMO	Représentée par Monsieur Antoine DEPIGNY	48 ans	Directeur de la Gestion et des clients Retail PRAEMI REIM FRANCE	40 000
COPASE	Représentée par Monsieur Pascal MADERT	64 ans	Retraité depuis 2024 CGP de 1984 à 2024	240
GIORGETTA	Olivier	64 ans	Conseiller en gestion de patrimoine indépendant	39
GUE	Etienne	64 ans	Création en 1985 d'une entreprise de prestation de services en audiovisuel, cédée en 2017. Gérant depuis plus de 12 ans de 14 SCI patrimoniales et administration d'un parc immobilier constitué essentiellement de murs de boutiques et de locaux d'activité	5000
LE BOULERE	Pierre	70 ans	Ancien Directeur Général délégué d'une société de gestion de portefeuille	425 parts en nue-propriété via l'indivision LE BOULERE/DE BOYSSON détenant 850 parts et 1300 parts détenues en pleine propriété
MATS	Jean-Louis	72 ans	Retraité, ancien constructeur de gestion au ministère de l'économie/ conseiller municipal de Sorède/ Membre de la Commission des Finances et de la Commission de développement économique	248
REYNAUD	Stéphane	39 ans	Conseiller Gestion de Patrimoine associé	122
Société S.N.R.T	Représentée par Mme. Alice CHUPIN	37 ans	PDG du groupe de S.N.R.T, Société patrimoniale à capitaux familiaux	1740 en pleine propriété et 5087 parts en démembrement
SUNESIS	Représentée par Monsieur Éric SCHWARTZ	65 ans	Dirigeant d'une société de conseil aux entreprises/ Restructurations, amélioration des performances, fusion-acquisition	384
VICTOR	Michelle	74 ans	Avocate et experte immobilier à la retraite	2566

Et vu les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

NOM/DENOMINATION SOCIALE	PRENOM/ REPRESENTANT	AGE (à la date d'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
AISSA EL BEY	Abdeldjalil	44 ans	Enseignant-chercheur (professeur à l'IMT Atlantique)	284
ANDRO	Emmanuel	54 ans	Courtier en prêt immobilier et formateur en banque	80
BERETZ	Michel	60 ans	Président-Pharmacie de l'Homme de Fer/Gérant Homme de Fer Service et Développement	175
BONNEFOY	Xavier	43 ans	Responsable du contrôle interne dans un laboratoire pharmaceutique international depuis 2017	409
BOTTARO	André	47 ans	Gestionnaire immobilier LMNP	396
BROYDE	Cyril	35 ans	Ingénieur Conseil Technique et Vente chez DAMLER BUSES FRANCE	338
CERVERA	Patrick	52 ans	Responsable contrôle-Maîtrise des risques MMA IARD	394
CHANG	Luc	44 ans	Contrôleur financier/contrôleur de gestion	302
DARNE	Mathieu	54 ans	Directeur Financier du Groupe Forsee Power/ Directeur Finance Projet d'ACC/ Directeur Financier de Eurostyle Systems	385
DAVY	Olivier	57 ans	Directeur Recherches Cliniques et Economiste	65
DOS SANTOS	Jerôme	41 ans	Directeur d'un centre de gestion agréé	74

NOM/DENOMINATION SOCIALE	PRENOM/ REPRESENTANT	AGE (à la date d'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
FRELAT	Henri	74 ans	Médecin retraité	346
GAUNEAU	Laurent	61 ans	Vétérinaire libéral	600
JACQUEMIN	Valérie	57 ans	Directrice de projets et facilitatrice d'équipe	255
KURTZ	Laurent	48 ans	Non indiqué	19
LAFOURESSE	Arnaud	69 ans	Retraité depuis 2022, ancien directeur d'école et ancien président d'un club d'investissement	48
LALLIA	Didier	70 ans	Retraité depuis 2016, ancien Directeur d'agence de voyages	184
LALOUX	Laurent	47 ans	Gérant de société de l'Asset Management	77
LAW	Charles	61 ans	Directeur Général et Commercial chez WESER	300
LEAC	Jean - Tony	69 ans	Retraité depuis 2025, ancien Dirigeant de société	574
LEONARD DE JUVIGNY	Jacques	61 ans	Directeur Général d'une association de prévention et de Santé au travail	850
LUCAS-DU REAU	Denis	62 ans	Directeur Administratif et Financier chez ASTEO	295
NICOLAS	Xavier	69 ans	Docteur en pharmacie	240
RICHON	Jean – Philippe	69 ans	Dentiste	414
ROUSSEAU	Cyrille	52 ans	Directeur Général SA DAJENCY/ SAS Delly BIS/CYDEC (secteur supermarché) et gérant SAS CYNESCO et SARL YZA INVEVST et SCI DANOVCYL (secteur immobilier)	193
SALICETO	Antoine	72 ans	Retraité depuis 2018, ancien cadre dirigeant dans le groupe THALES	392
SCI ERGUISO	Représentée par M. Michel PRINZ	71 ans	Retraité, ancien Directeur Financier chez STEELCASE	78
SCI FELINE	Représentée par M. Jean – Luc BRONSART	71 ans	Investisseur immobilier privé	44
STEIN	Philippe	59 ans	Area Manager chez TEREOS	230
TENOUX	Nicolas	42 ans	Pilote de ligne/ Ingénieur/ Membre du CCA d'air liquide/ Directeur Développement d'une PME et Consultant international/ Professeur	82
UHURU PEAK	Représentée par Patrick FRANCOIS	58 ans	Gérant de société/ gestionnaire de patrimoine	192
UNAL	Thierry	61 ans	Investisseur privé/Gérant de patrimoine	50
VANHAMME	Didier	59 ans	Expert-comptable	173
VINCENDON	Thibaud	42 ans	Business Développer et responsable financier de projets énergétiques/ CFO Engie Indonésie/Consultant financier dans le secteur énergétique	260
WEINBUCH	Michael	42 ans	Property Manager à la Caisse d'assurance vieillesse des pharmaciens	300

L'Assemblée Générale nomme les candidats suivants :

(...)

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, à tenir en 2029.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 23 des statuts de la SCPI, le Commissaire aux comptes est nommé pour une durée de six (6) exercices et est rééligible.

L'Assemblée Générale prenant acte de l'arrivée à terme du mandat de la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT représentée par Monsieur Antoine HARLE en qualité de Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI,

Décide, en conséquence, de renouveler le mandat de la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représentée par Monsieur Antoine HARLE, pour une nouvelle durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes suppléant

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 23 des statuts de la SCPI, le Commissaire aux comptes est nommé pour une durée de six (6) exercices et est rééligible.

L'Assemblée Générale prenant acte de l'arrivée à terme du mandat de Madame Annick CHAUMARTIN en qualité de Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI.

Décide, en conséquence, de ne pas procéder à son renouvellement ni à son remplacement.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 6 des statuts « Capital social »

Nouvelle rédaction :

« 5) Décimalisation

Les parts sociales de la Société sont, en principe, souscrites et cédées en nombre entier.

Toutefois, la Société se réserve expressément la faculté de procéder, à tout moment et sur décision de la Société de Gestion ou de l'organe compétent selon les modalités prévues aux présents statuts, à la décimalisation des parts sociales, permettant ainsi leur souscription, leur cession et leur détention sous forme de fractions de parts.

La mise en œuvre de la décimalisation n'emporte en aucun cas création de catégories de parts distinctes ; les fractions de parts demeurent attachées aux mêmes droits et obligations que les parts entières, proportionnellement à leur quotité.

Les fractions de parts ne peuvent exister que par leur inscription en compte. Leur tenue est assurée par la Société de Gestion, laquelle doit préalablement confirmer sa capacité opérationnelle à gérer un registre intégrant des fractions de parts.

Les modalités de mise en œuvre de la décimalisation, notamment la quotité minimale de fraction admise, les règles de calcul des droits attachés aux fractions de parts (droits de vote, droits aux distributions), ainsi que les conditions de leur inscription en compte, seront définies par décision de la Société de Gestion au moment de l'activation de ce mécanisme, sous réserve du respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

Tant que la décimalisation n'a pas été mise en œuvre, les présentes dispositions ont vocation à conférer à la Société la capacité juridique d'y recourir sans qu'il soit nécessaire de procéder à une nouvelle modification statutaire. »

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Décision de procéder à la division du prix de la valeur nominale des parts sociales

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide de procéder à la division du prix de la valeur nominale des parts sociales par un coefficient de huit.

En conséquence, la valeur nominale de chaque part est ramenée de deux cents (200 €) euros à vingt- cinq (25€) euros.

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs à la Société de Gestion afin de fixer la date de mise en œuvre effective de cette division, laquelle devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2026, de réaliser l'ensemble des formalités y afférentes, notamment la modification corrélative des statuts et de la Note d'information, et d'accomplir tous actes et formalités nécessaires à la réalisation définitive de la présente opération.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 6.3 des statuts « Capital statutaire »

Comme conséquence de la treizième résolution, 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 6.3 des statuts « Capital statutaire » comme suit et délègue à la Société de Gestion tous pouvoirs pour procéder à cette modification au plus tard le 31 décembre 2026 :

Ancienne rédaction :

« Le capital statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à un milliard cinq cents millions d'euros (1.500.000.000 €) par l'assemblée générale extraordinaire du 10 juin 2024, soit sept millions cinq cent mille (7.500.000) de parts de deux cents euros (200 €) de nominal chacune. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire. »

[...]

Nouvelle rédaction :

« Le capital statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à un milliard cinq cents millions d'euros (1.500.000.000 €), soit soixante millions (60.000.000) de parts de vingt – cinq euros (25 €) de nominal chacune. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire. »

[...]

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.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 22.1 des statuts "Conseil de surveillance"

Comme conséquence de la treizième résolution, 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 » comme suit et délègue à la Société de Gestion tous pouvoirs pour procéder à cette modification au plus tard le 31 décembre 2026 :

Ancienne rédaction :

1) Nomination

[...] 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 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 :

1) Nomination

[...] 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 deux cent quatre-vingts (280) 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.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 6.2 des statuts « Capital social minimum »

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 6.2 des statuts « Capital social minimum » comme suit :

« Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille euros (760.000 €) ~~et le montant nominal minimal d'une part est de cent cinquante euros (150 €).~~ »

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 23 des statuts « Commissaires aux comptes – expert externe en évaluation et dépositaire »
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 23 des statuts « Commissaires aux comptes – Expert externe en évaluation et dépositaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

[...]

« Expert externe en évaluation

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une expertise quinquennale réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société. L'expert externe en évaluation est nommé pour cinq (5) ans par l'assemblée générale ordinaire des associés. Il est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF. »

Nouvelle rédaction :

[...]

« Expert externe en évaluation

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion semestriellement sur la base d'expertises ou actualisations réalisées par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les trois (3) ans. Cette expertise est actualisée semestriellement. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société. L'expert externe en évaluation est nommé pour six (6) ans par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF. »

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.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.

10 ANNEXE SFDR



Velbert@Droits réservés

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

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 ne comprend 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.

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

☐ OUI

☐ Il a réalisé des **investissements durables 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

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social**

■ NON

☐ 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 15% d'investissements durables

☐ 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

☐ 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

☐ 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

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

La SCPI PAREF Prima 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 78 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 ;
- 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 définit 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 repose sur 'un système permettant de collecter de manière régulière les 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 a déployé des solutions digitales, notamment BuildingMinds, afin d'optimiser la gestion et la performance ESG de son portefeuille. Depuis 2025, une campagne de collecte de données est menée sur l'ensemble du portefeuille PAREF Prima, couvrant les consommations énergétiques des parties communes, des équipements significatifs ainsi que celles des locataires volontaires.

Une collecte de données énergétiques centralisée sur la plateforme BuildingMinds permet 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 2025, la consommation totale d'énergie mesurée couvre **15,46 %** du portefeuille total, ce qui signifie que seules ces données ont été pleinement collectées et analysées. La consommation totale d'électricité mesurée représente **16,72 %** du portefeuille, indiquant une couverture légèrement supérieure pour cette source d'énergie. Enfin, la consommation totale de gaz mesurée atteint **14,46 %** du portefeuille, reflétant une disponibilité encore plus limitée des données pour cette énergie.

… Et par rapport aux périodes précédentes ?

L'intensité carbone a diminué de 17 % en 2025, passant de 180 kWh/m² à 149,40 kWh/m², traduisant une amélioration significative de la performance énergétique.

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.

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.

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

Non concerné car 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 ;
- 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 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 2025 sur les principales incidences négatives du fonds :

- Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers (2025)
  - Valeur brute exposée : 43 045 000 € (5 %)
  - Total Fonds : 941 712 500 €
- Exposition aux actifs immobiliers inefficaces énergétiquement (2025)
  - Valeur brute inefficace : 735 710 307 € (78 %)
  - Total Fonds : 941 712 500 €
- Émissions de gaz à effet de serre (2025) Facteurs d'émission : CRREM V2 & Approche de reporting : Location-based
  - Scope 1 : 1 737 454 kgCO2
  - Scope 2 : 10 573 872 kgCO2
  - Scope 3 : 11 193 634 kgCO2
  - Non spécifié : 13 391 5050 kgCO2
- Intensité de consommation d'énergie (2025) Intensité énergétique : 149,40 kWh/m²

En 2025, la consommation totale d'énergie mesurée couvre **15,46 %** du portefeuille total, ce qui signifie que seules ces données ont été pleinement collectées et analysées. La consommation totale d'électricité mesurée représente **16,72 %** du portefeuille, indiquant une couverture légèrement supérieure pour cette source d'énergie. Enfin, la consommation totale de gaz mesurée atteint **14,46 %** 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 2025.

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

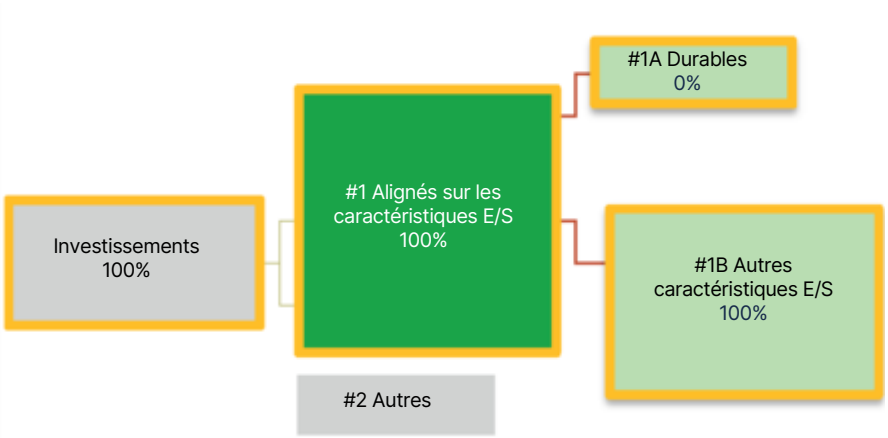
Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Quelle était l'allocation des actifs ?

Allocation d'actifs :

- Investissements : 94,28% de l'actif brut du produit financier
- Autres : 5,72% 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 Hexa 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'UE[1] ?

☐ OUI

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

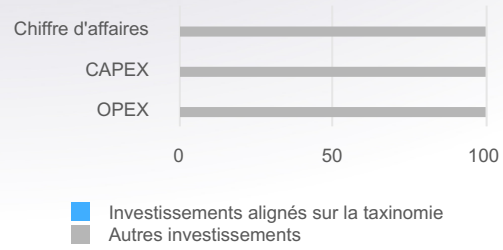
■ NON

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 taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

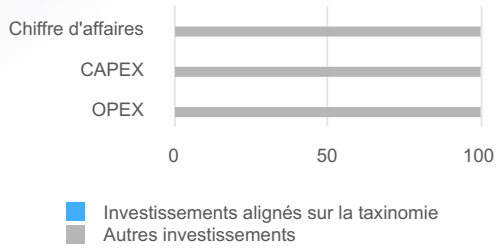
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
-du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investi ;
-des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts 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.

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

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



* 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 taxonomie de l'UE n'est valorisé à ce jour au niveau du fonds.

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

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

0%

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable.

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 RESPECTER 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.

Le fonds PAREF Prima a déployé massivement en 2024-25 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 a étudié 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).

Le fonds prévoit un déploiement de panneaux solaires en toitures sur les actifs qui s'y prêtent sur la période 2026-27.

RA PAREF Prima Mai 2026/1

PAREF PRIMA : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ N° RCS Paris 798 920 427 ■ 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 ■ SA à conseil d'administration au capital de 1.658.400 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753 ■ Siège social : 153 boulevard Haussmann 75008 Paris ■ Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008 ■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.

PAREF GESTION

WWW.PAREF-GESTION.COM