



n°49-1
T1 2026

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

Nombre d'immeubles :

77

Nombre de baux :

534

Commerce essentiel
(en % du loyer facial) :

69,4 %





CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Au premier trimestre 2026, votre SCPI PAREF Prima a poursuivi sa gestion dans un environnement macro-économique contrasté, mais globalement résilient en Europe.

En ce début d'année, l'économie européenne se stabilise et l'inflation recule. Le PIB de la zone euro a progressé de +0,2 % au quatrième trimestre 2025, porté par la demande intérieure et le déploiement des dépenses publiques consacrées aux infrastructures et à la défense. L'inflation est revenue à 1,7 % en janvier avant de remonter légèrement à 1,9 % en février, un niveau conforme à la cible de moyen terme de la BCE.

Dans ce contexte, le Conseil des gouverneurs a maintenu ses taux directeurs inchangés à 2,0 %. Cette pause monétaire soutient la stabilisation progressive des conditions de financement immobilier en Europe.

Le trimestre a néanmoins été marqué par l'escalade du conflit au Moyen-Orient. Ses effets sur les prix de l'énergie ont conduit la BCE à revoir ses projections : la croissance attendue en zone euro est révisée à +0,9 % en 2026, tandis que l'inflation prévisionnelle est portée à 2,6 % sur l'année. Les

anticipations d'inflation à long terme demeurent ancrées autour de 2 %.

En Allemagne, la Bundesbank anticipe une stagnation de l'activité. La faible utilisation des capacités industrielles et les tensions géopolitiques liées au conflit au Moyen-Orient pèsent sur le redémarrage. L'inflation s'est établie à 2,1 % en janvier puis à 2,0 % en février. Le marché du travail reste stable, avec un taux de chômage inchangé à 6,3 %. Pour autant, des moteurs structurels solides soutiennent la reprise. Le plan d'investissement public record validé à l'automne 2025 entre progressivement en vigueur. Les salaires négociés ont progressé de +4,0 % au quatrième trimestre 2025, soutenant la consommation des ménages. Ces éléments confortent le scénario d'un redressement graduel attendu sur la seconde moitié de l'année 2026.

Le marché de l'investissement immobilier commercial allemand enregistre un volume de 1,1 milliard d'euros au premier trimestre 2026, en retrait de 13 % sur un an selon CBRE. Le commerce représente 15 % des volumes totaux et reste la troisième classe d'actifs en Allemagne. Le segment des retail parks et des commerces à dominante alimentaire - sur lequel votre SCPI est majoritairement positionnée - a concentré 56 % des volumes investis. Les investisseurs internationaux

demeurent actifs, avec 27 % de transactions transfrontalières et 24 % de transactions de portefeuilles.

Les taux de rendement prime sont stables sur l'ensemble des sous-segments du commerce, à 4,9 % pour les retail parks. Selon CBRE, plusieurs opérations d'envergure sont attendues dans les prochains trimestres, laissant présager une reprise progressive des volumes.

Sur le plan locatif, le portefeuille de votre SCPI fait l'objet d'une gestion active et stratégique. Nous pouvons souligner la prolongation de 22 baux et le renouvellement de 3 baux pour des durées fermes allant jusqu'à 10 ans sur une surface moyenne de 903 m², témoignant de la résilience des actifs du portefeuille. Au cours du trimestre, 2,4 M€ de revenus locatifs annualisés ont été actés à travers des opérations de prolongation et de renouvellement de baux. Ceux-ci concernent aussi bien des commerçants indépendants que des grandes enseignes des secteurs de l'alimentaire, de la santé ou du bricolage, contribuant à la diversification cohérente des revenus de votre SCPI.

PAREF Prima maintient la solidité de ses fondamentaux avec un niveau de commerces essentiels en progression pour atteindre 69,4 % et un taux de recouvrement des loyers proche de 100 %. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) est stable et proche des 95 %, tout comme la durée résiduelle moyenne des baux (WALB) à 5,5 ans.

Ce trimestre, la distribution s'élève à 2,58 € net par part. Ce résultat est en retrait par rapport aux trimestres précédents, mais devrait se normaliser dans les prochains trimestres.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Sources : BCE ; Bundesbank ; CBRE ; Destatis.

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

FOCUS sur votre épargne

AU 31/03/2026

Performance globale annuelle 2025 : 5,00 %

Taux de distribution 2025 : 5,00 %

soit 4,65 % net de fiscalité étrangère

Distribution
sur résultat
courant :

Impôts prélevés
à la source sur les
revenus étrangers :

Distribution
exceptionnelle :

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

Taux de rentabilité interne au 31/12/2025

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

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



Acompte
sur dividende
net T1 versé*
le 15/05/2026

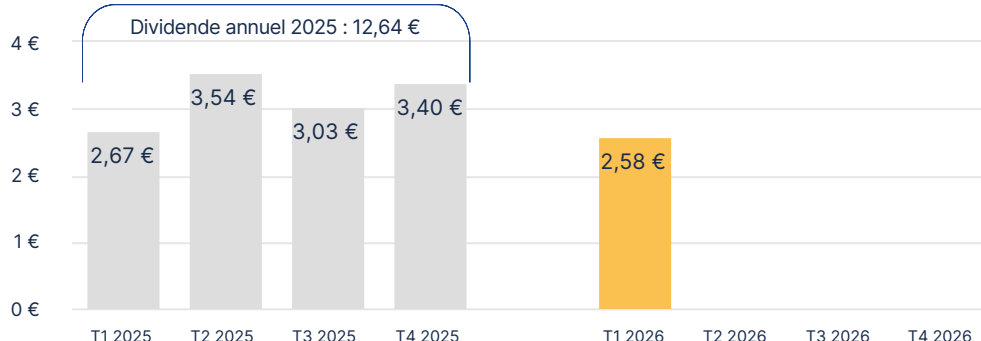
2,58 €

Impôt étranger
déjà supporté
par la SCPI
dans le pays investi

0,12 €

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

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



*Hors déduction du prélèvement à la source sur les produits financiers issus des placements de la SCPI sauf pour les associés non assujettis ou dispensés, d'un montant de 0,01 € par part.

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 3 432 976 parts en fin de trimestre, dont 92 649 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL
T1 2026	3 432 976	9 501	9 501		3 432 976
T2 2026					
T3 2026					
T4 2026					

Valeur de la part :

272 €

Souscription minimum :
5 parts pour chaque
nouvel associé

Valeur de retrait :

244,80 €

Valeur de réalisation
au 31/12/2025 :

212,19 €

Valeur de reconstitution
au 31/12/2025 :

264,68 €

Valeur IFI 2025
préconisée résidents
français :

233,83 €

Valeur IFI 2025
préconisée non-résidents
français :

0,00 €

LE PATRIMOINE de votre SCPI

AU 31/03/2026



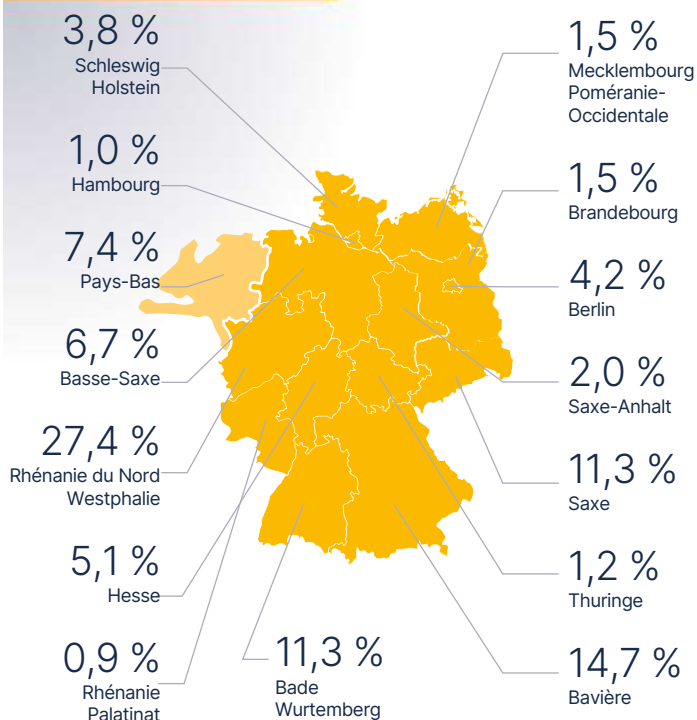
Velbert@Droits réservés

Valeur du patrimoine	Immeubles	Surface gérée
960,4 M€	77	624 705 m ²

RÉPARTITION

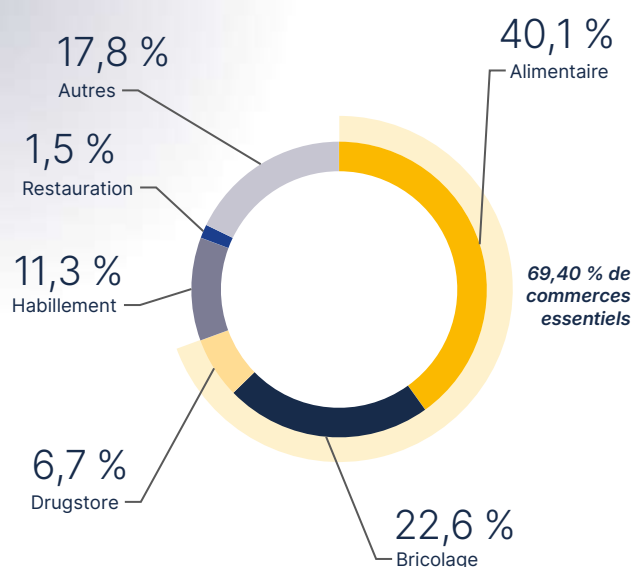
GÉOGRAPHIQUE

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



SECTORIELLE

Exprimée en % du loyer facial.



PROFIL ESG

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

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

POINT SUR L'ENDETTEMENT

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

L'ESSENTIEL de la gestion

AU 31/03/2026

Baux

534

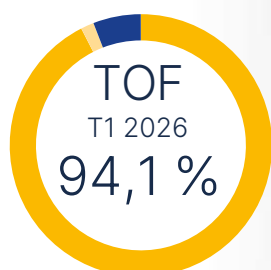
Durée résiduelle moyenne
ferme des baux

5,5 années

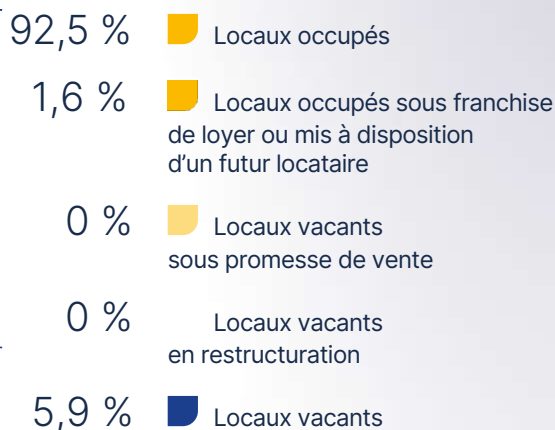
Loyers encaissés
durant le trimestre

16,9 M€

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)*



TOF



ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

5 prises d'effet

467 m²

12 libérations

3 617 m²

Loyers annuels
des prises d'effet

95 602 €

Loyers annuels
des libérations

499 267 €

134 lots vacants représentant

48 674 m²

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

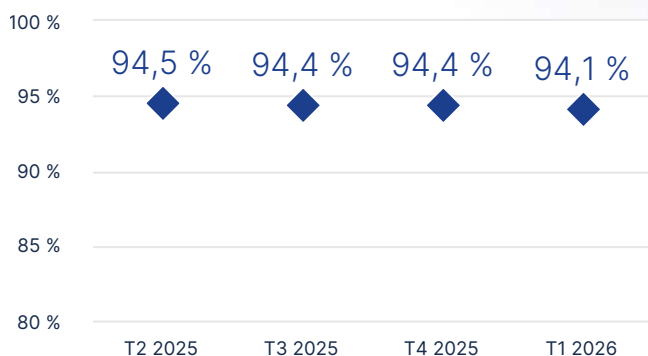
ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.

ARBITRAGE DU TRIMESTRE

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre.

ÉVOLUTION DU TOF SUR LES 4 DERNIERS TRIMESTRES



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

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



FOCUS

sur un locataire

Ce trimestre, le point focus présente REWE Group, un locataire stratégique de votre SCPI et acteur incontournable de la grande distribution européenne.

Fondé en 1927 sous forme de coopérative de commerçants indépendants, REWE Group est aujourd'hui le deuxième distributeur alimentaire d'Allemagne avec environ 6 300 magasins, derrière le groupe EDEKA, également locataire de votre SCPI. Il se distingue par la complémentarité de ses marques : REWE pour la proximité alimentaire et Penny pour le hard-discount.

En 2025, le groupe a franchi pour la première fois la barre des 100 milliards d'euros de chiffre d'affaires, confirmant sa trajectoire de croissance dans un contexte économique pourtant incertain.

Nombre de localisations : **15 baux**

Loyer facial annuel : **4 270 000 €**

Poids dans le total des loyers de votre SCPI : **6,5 %**

Surface prise à bail : **27 444 m²**

REWE Group, un partenaire stratégique de votre SCPI

Dans votre SCPI PAREF Prima, les seules enseignes alimentaires du groupe REWE représentent le 4^e loyer le plus important du fonds, avec 15 baux, 27 444 m² loués et 4 270 000 € de loyers annuels, soit 6,5 % des loyers totaux de votre SCPI. La durée résiduelle moyenne des baux s'établit à 5,9 ans, niveau supérieur à la moyenne du portefeuille.

La relation entre PAREF Prima et REWE Group s'inscrit dans la durée. La première signature de bail du groupe alimentaire remonte à 2005, et 14 des 15 baux actuellement en portefeuille ont été conclus avant même la création de la SCPI en 2014. Les renouvellements

de baux intervenus depuis témoignent d'une confiance mutuelle et valident la qualité des emplacements détenus par votre SCPI aux yeux d'un locataire de premier rang.

La présence de REWE Group au sein du portefeuille illustre la stratégie de PAREF Prima : s'appuyer sur des locataires de référence dans le commerce essentiel, engagés et résilients sur la durée, pour offrir à ses associés des revenus stables.

Poids dans le total des surfaces de votre SCPI : **4,4 %**

Locataires : **REWE & Penny**

WALB : **5,9 ans**

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI PAREF Prima se tiendra le **jeudi 25 juin 2026 à quinze heures trente au Sofitel Arc de Triomphe, 14 rue Beaujon 75008 PARIS.**

Cet événement sera l'occasion de rencontrer les gérants de votre SCPI et de vous prononcer sur les résolutions soumises à votre approbation, à savoir l'élection des membres du Conseil de Surveillance et l'approbation de certaines évolutions statutaires qui seront intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion. Le détail des résolutions extraordinaires figure dans la partie « Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire »

du rapport annuel, qui vous sera transmis en amont. Pour rappel, vous disposez d'un nombre de voix proportionnel à votre part dans le capital social de la société.

Vous pourrez voter en présentiel le jour de l'assemblée, par correspondance ou par procuration à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation, ou encore par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés. Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, les votes exprimés par procuration ne sont pas pris en compte pour la nomination des membres du Conseil de Surveillance.



Accès au Sofitel Arc de Triomphe :

- Métro / RER : George V (ligne 1), Ternes (ligne 2), Saint-Philippe-du-Roule (ligne 9), Charles de Gaulle - Etoile (RER A, lignes 1, 2, 6).
- Parking public : Etoile Friedland (31 avenue de Friedland).

■ PRINCIPAUX FRAIS ET COMMISSIONS :

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

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

- Commission sur cession/mutation des parts (Frais de traitement de dossier payés en cas de cession directe entre vendeur et acheteur (gré à gré), succession, donation) : 75 € HT soit 90 € TTC.

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

- Commission de gestion annuelle : 11 % HT maximum (soit 13,20 % TTC) des recettes de toute nature encaissées HT

par la société (loyers et produits financiers).

- Commission sur arbitrage des actifs immobiliers : 0,5% HT (soit 0,6 % TTC) des prix de vente + 3 % HT (soit 3,6 % TTC) de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.

- Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux : 1 % HT (soit 1,2 % TTC) maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € (HT) suivis directement par la société de gestion.

■ MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RISQUES

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

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

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

ENDETTEMENT

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

FISCALITÉ

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

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

LEXIQUE

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

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

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

Taux de Distribution de la SCPI : C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

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

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

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

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

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

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

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

CONTACT

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

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

Adresse postale : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

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

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