



Bulletin trimestriel d'information T3 2024

N° 43 - Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2024 et relatif à la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2024
 Type : SCPI de rendement à capital variable
 Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

À l'orée du quatrième trimestre de l'année 2024, nous souhaitons rappeler les résultats du vote des Assemblées Générales tenues aux mois de mai et juin dernier. Vous avez très majoritairement voté en faveur de la fusion des SCPI Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2 pour donner naissance à PAREF Prima. Ce véhicule fusionné poursuit la stratégie de ses prédécesseurs et rassemble les atouts de chacun. Les fondamentaux solides de votre SCPI sont salués par les experts du secteur, en attestent l'obtention d'un TOP d'Or 2024 dans la catégorie "Moins de 10 ans - Commerces" décerné par le magazine "Tout Sur Mes Finances" et l'obtention du 2^e prix dans la catégorie "SCPI à prépondérance commerces" lors des Grands Prix des SCPI 2024 organisés par le magazine "Mieux Vivre Votre Argent".

Au troisième trimestre, la Bundesbank (Banque fédérale allemande) prévoit une stagnation, voire un léger recul de la croissance du PIB (Produit Intérieur Brut) en 2024 (-0,1%). En effet, certaines contraintes restent palpables tels que les coûts de financement et le niveau de consommation, malgré une amélioration du pouvoir d'achat des ménages. Plus positivement, la baisse de l'inflation se poursuit et se couple à une nouvelle baisse du principal taux directeur de la BCE de -25 points de base en septembre, passant à 3,25%, ce qui laisse entrevoir une amélioration des conditions de marché. Par ailleurs, les prévisions de croissance positive du PIB de l'Union Européenne (UE) à +0,8%, ainsi que le rebond de l'économie américaine à +2,6%, devraient aussi profiter à l'Allemagne.

Concernant le marché de l'investissement immobilier allemand, le pays a enregistré plus de 22,2 milliards d'euros de transactions en trois trimestres sur l'année 2024, soit 9% de plus qu'à la même période en 2023. Au troisième trimestre la part des investisseurs étrangers représente 33% du total, ces derniers conservent leur intérêt pour ce marché. Parmi les diverses typologies d'actifs, Résidentiel et Commerce dominent les échanges sur les 9 premiers mois de l'année 2024 avec respectivement 5,3 milliards d'euros et 4,8 milliards d'euros investis.

Concernant la classe d'actifs Commerce, le volume de transactions en 2024 se révèle déjà supérieur à celui des trois premiers trimestres de 2023, avec ainsi 4,8 milliards d'euros échangés sur cette classe d'actifs (+30%). Les taux de capitalisation restent stables et au regard de l'amélioration des conditions de marché, les experts ont révisé positivement leurs prévisions de transactions vers un volume annuel de 6 à 7 milliards d'euros contre 5 à 7 milliards d'euros annoncés au trimestre dernier.

Côté acquisition, nous sommes toujours attentifs à une sélection rigoureuse des nouveaux actifs, plusieurs dossiers sont actuellement en cours d'étude. Enfin, sur le plan locatif, votre SCPI présente une gestion dynamique. Nous pouvons ainsi souligner la signature de 4 nouveaux baux ce trimestre, pour des durées fermes de 6 à 10 ans sur des surfaces comprises entre 100 et 4 700 m² et pour un loyer annuel de 456 000 euros. De plus, les baux de 23 locataires ont été prolongés sur des périodes allant jusqu'à 12 ans, sur des surfaces allant jusqu'à 11 760 m² et pour un total de 2,85 millions d'euros de loyer annuel. Ces baux concernent aussi bien des commerçants indépendants, que de grandes enseignes des secteurs alimentaires, du bricolage ou de l'électronique, contribuant à la diversification cohérente des revenus de votre SCPI.

Ainsi, PAREF Prima présente de très bons fondamentaux. Le niveau de commerces essentiels reste très élevé (67,0%), et s'accompagne d'un fort taux de recouvrement des loyers. Le Taux d'Occupation Financier se maintient à un excellent niveau proche de 95% et la durée résiduelle moyenne des baux (WALB) est de 5,8 ans. La distribution se stabilise à 3,30 euros net par part pour le troisième trimestre 2024.

Le prévisionnel de performance cible non garanti est quant à lui de 5% pour l'année 2024 (1).

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement,



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

(1) La projection du taux de distribution cible n'est pas garantie. Il s'agit d'une projection calculée par PAREF Gestion en septembre 2024 et susceptible d'évoluer à la baisse comme à la hausse, en fonction de circonstances ou de situations particulières rencontrées par la SCPI. Les associés de la SCPI sont exposés à un risque de perte en capital sur la totalité du montant de leurs apports.

Sources : BNP Paribas; Bundesbank; CBRE; FMI.

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

📅 au 30/09/2024

Conformément à la décision des Assemblées Générales Extraordinaires du 10 juin 2024, les SCPI Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2 ont fusionné pour donner naissance à la SCPI PAREF Prima, avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2024. Cependant, l'ensemble des données comparatives antérieures à la date de réalisation de la fusion, sont les données de Novapierre Allemagne, en tant que véhicule absorbant.

 14 487 associés	 933,8 M€ Capitalisation sur prix de souscription	 3,41 € Dividende brut par part	 3,30 € Acompte sur dividende T3 versé le 04/11/2024
 272 € valeur de la part	 0,11 € Impôt étranger déjà supporté par la SCPI dans le pays investi		

PERFORMANCES

Rentabilité & Taux de distribution

Taux de rentabilité interne au 31/12/2023

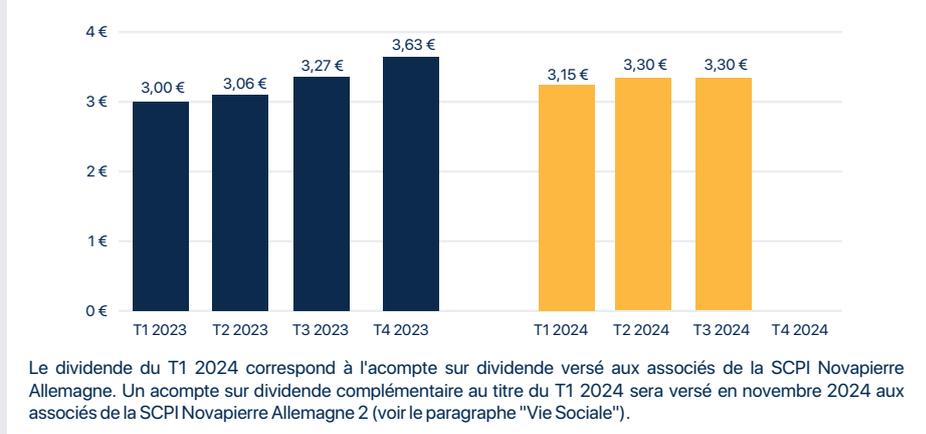
5 ans **4,50%**

Taux de distribution 2023 : 4,80%

- Distribution sur résultat courant : 4,63%
- Impôts prélevés à la source : 0,17%
- Distribution exceptionnelle : 0%

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

Acomptes sur dividende par part (net versé)



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier, liés à l'endettement, fiscal et de durabilité. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 3 432 976 parts en fin de trimestre. Au cours de ce trimestre, nous avons utilisé le mécanisme de rétro-compensation, voté lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire 2024, pour servir les retraits, plus nombreux que les souscriptions. Au 30 septembre 2024, il y avait 1 691 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2024	2 000 000	1 495	1 495	0	2 000 000	8 020
← Fusion-absorption de Novapierre Allemagne 2 par Novapierre Allemagne →						
T2 2024	3 459 520	7 474	18 908	0	3 448 086	14 527
T3 2024	3 448 086	16 422	31 532	0	3 432 976	14 487
T4 2024						

272 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 10 JUIN 2024

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus) 272 € - Valeur nominale 200 € - Prime d'émission 72 € <small>dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement</small> Valeur de retrait 244,80 €	208,70 € Valeur de réalisation au 30/06/2024 237,74 € Valeur IFI 2023 préconisée résidents français	260,32 € Valeur de reconstitution au 30/06/2024 0,00 € Valeur IFI 2023 préconisée non-résidents français
--	--	---

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

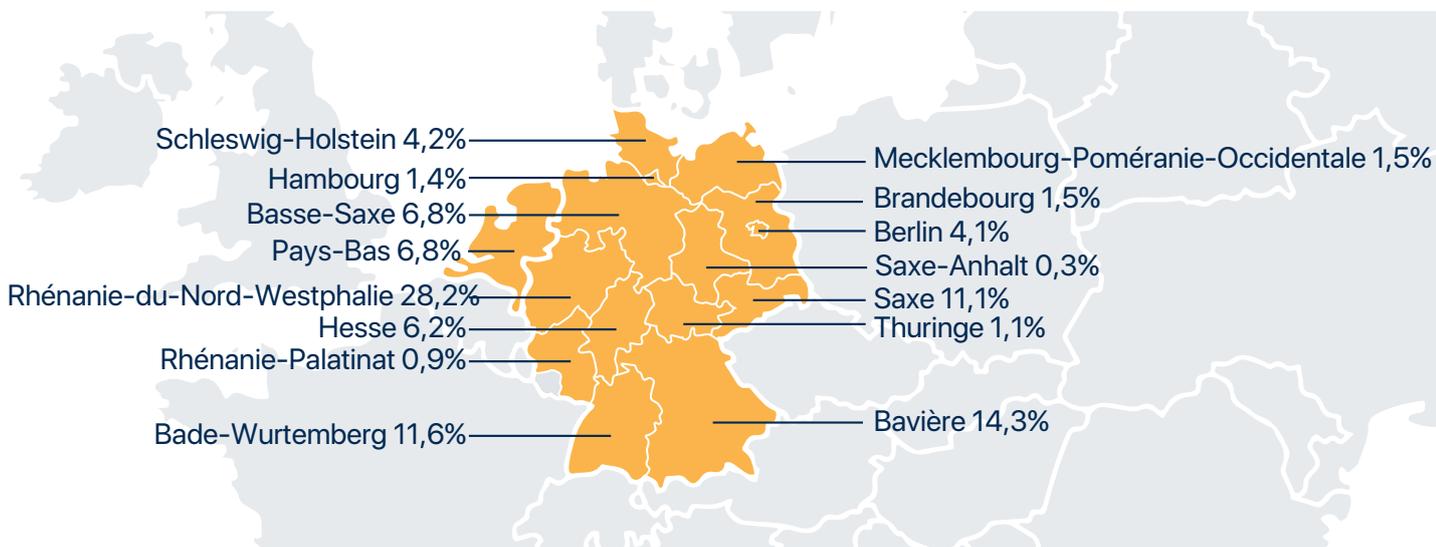
au 30/09/2024

Votre patrimoine en un coup d'œil

 948,8 M€ Valeur du patrimoine	 81 immeubles	 629 363 m² gérés	 573 baux	 5,8 années durée résiduelle moyenne ferme des baux	 19,1 M€ loyers encaissés au 3 ^e trimestre
--	---	--	---	--	--

Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises à mi-année)



Répartition sectorielle

Exprimée en % du loyer facial

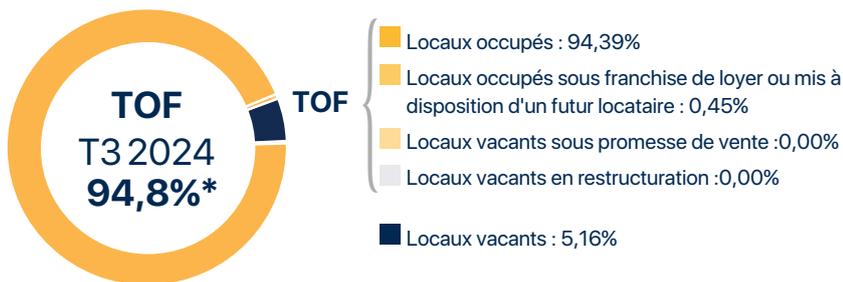
67% de commerces essentiels

 38,3% Alimentaire	 22,0% Bricolage	 6,7% Drugstore	 12,1% Habilleme	 1,7% Restauration	 19,2% Autres
--	--	---	---	--	---

Point sur l'endettement

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

Taux d'occupation financier (TOF)



Évolution du TOF 2024**



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

** TOF T1 2024 correspondant aux données de la SCPI Novapierre Allemagne.

Activité locative du 3^e trimestre



Acquisition du trimestre

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.

Arbitrage du trimestre

Aucun arbitrage n'est intervenu au cours du trimestre.

Focus sur un actif du portefeuille : Oelsnitz A (Saxe)



Localisation : Pflockenstraße 28, 09376 Oelsnitz Erzgebirge (Saxe)
Typologie : Retail Park
Date d'acquisition : 25 mai 2019
Surface locative : 15 227 m²
Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) : 1,26%
Locataires : 6 baux dont Leitermann (Bricolage, 70,9% du loyer) et Edeka (Supermarché, 25,0% du loyer)
TOF : 97,2%
WALB : 11,9 ans

L'actif présenté ce trimestre se situe dans l'Est de l'Allemagne à Oelsnitz, dans le Land (état fédéré) de Saxe, qui dispose d'une économie portée par de nombreuses PME dans des industries telles que la microélectronique, la pharmaceutique ou l'automobile. Cette petite ville au riche patrimoine industriel est reliée à Leipzig et à Dresde par le réseau autoroutier. Le site présente un état locatif complémentaire dont plus de 90% du loyer est généré par des commerces essentiels et des enseignes compétitives en Allemagne. Au T3 2024, le locataire principal Leitermann a confirmé sa conviction sur cet emplacement en prolongeant son bail pour 12 années supplémentaires, ce qui contribuera à maintenir l'attractivité et la valeur de l'actif sur le long terme.

Art. 8

Classification SFDR

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.

VIE SOCIALE

Conformément au traité de fusion, afin que l'ensemble des associés de PAREF Prima touchent le même dividende sur l'année 2024, un acompte sur dividende complémentaire de 0,1977 € par part sera versé en novembre 2024 aux associés de la SCPI Novapierre Allemagne 2. Ce dividende sera versé sur la base des parts en jouissance de Novapierre Allemagne 2 au T1 2024.

Nouveau visa AMF :

Compte tenu des mutations opérées suite à l'Assemblée Générale du 10 juin 2024, la SCPI PAREF Prima, nouvelle dénomination de la SCPI Novapierre Allemagne, a obtenu un nouveau visa AMF dans le cadre de l'actualisation de sa note d'information : le visa SCPI n°24-12 en date du 23 juillet 2024.

Des options de souscription mises à votre disposition

Nous vous rappelons que vous disposez des options de souscription suivantes : le versement programmé et le réinvestissement de dividendes.

L'option de versement programmé vous permet de mettre en place un plan d'investissement régulier, en définissant un nombre de parts que vous souhaitez investir mensuellement ou trimestriellement. La souscription de parts s'effectue en parts pleines uniquement.

L'option de réinvestissement des dividendes vous offre la possibilité de faire croître progressivement votre portefeuille de SCPI en réinvestissant automatiquement tout ou partie de vos dividendes. Ainsi, plutôt que de percevoir vos dividendes chaque trimestre, vous pouvez désormais choisir de les réinvestir directement dans l'acquisition de nouvelles parts. L'expression de l'option se réalise en un pourcentage du dividende trimestriel reçu. Au travers de cette option, il est possible d'acquérir des parts pleines uniquement. Ainsi, si le pourcentage de dividendes alloués ne permet pas d'atteindre un nombre plein de parts, alors le nombre de parts investies sera arrondi à l'entier inférieur et le delta de dividendes restant vous sera versé.

Pour tout avis, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseil en gestion de patrimoine habituel. Nous restons également disponibles pour toute précision.

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 sixième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

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

LEXIQUE

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

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

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

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

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

Valeur de réalisation : La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société, le tout ramené à une part. Elle est basée sur une évaluation du patrimoine faite, à minima, en fin d'année. En 2024, une évaluation a également eu lieu à mi-année.

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

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

CONTACT

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

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



PAREF Gestion - Siège social :
153, boulevard Haussmann - 75008 Paris



Objectif : Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Nom du Produit :	PAREF Prima
Initiateur :	PAREF GESTION
Code ISIN :	SCPI00003979
Site internet :	http://www.paref-gestion.com/
Pour plus d'informations :	Vous pouvez contacter PAREF GESTION par courrier au 153 bd Haussmann 75008 Paris - France, par téléphone au +33 1 86 90 41 10 ou par e-mail aux adresses suivantes : · souscriptions@paref.com : Pour toute nouvelle souscription ou dossier en cours. · gestionvie@paref.com : Pour toute demande relative à la vie des associés de nos SCPI.
Autorité compétente :	L'Autorité des Marchés Financiers ("AMF"), est chargé du contrôle de PAREF GESTION en ce qui concerne ce document. PAREF Gestion est agréée en France sous le n°GP-08000011 en date du 19 février 2008 et réglementée par l'AMF, agrément AIFM du 16 juillet 2014.
Date de production :	30/06/2024

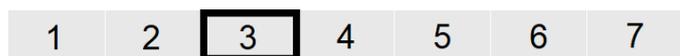
Avertissement : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type :	Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.
Durée :	Ce produit a une durée statutaire de 99 ans à compter de sa création, soit jusqu'en 2112
Objectifs :	PAREF Prima a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs de magasins, de commerces, de centres commerciaux, et accessoirement d'immobilier d'entreprise, et propre à assurer l'objectif de gestion qui est de distribuer un dividende potentiel soumis à la décision de l'assemblée générale des associés. Les biens immobiliers sur lesquels porte la politique d'investissement de la SCPI sont majoritairement situés en Allemagne. La SCPI peut également investir dans d'autres Etats de la zone euro dans la limite de 30% de la valeur estimée des actifs immobiliers composant son patrimoine. Dans les mêmes conditions, la Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. De manière générale, les investissements portent sur des immeubles identifiés comme étant susceptibles de générer des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, selon l'analyse de la Société de Gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier commercial et d'entreprise, la Société peut procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat. L'objectif de rendement immédiat n'est pas garanti. Pour financer ses investissements, la SCPI peut contracter des emprunts bancaires dans la limite de 40% de la valeur estimée des actifs immobiliers. Cette SCPI associe un rendement potentiel lié à la perception des loyers et une capitalisation liée à la revalorisation potentielle des actifs.
Investisseurs de détail visés :	Tous : clients professionnels et non professionnels au sens de la directive Marché d'instruments financiers 2014/65/UE du parlement européen et du conseil du 15 mai 2014 qui ne disposent pas des moyens ou de la disponibilité nécessaires pour réaliser et suivre eux-mêmes un investissement immobilier. La SCPI est un investissement indirect de long terme dans l'immobilier permettant de diversifier son épargne, source de revenus complémentaires, notamment en vue de la retraite. La durée de détention minimum conseillée est de 10 ans. L'investissement du client doit être en rapport avec sa capacité de financement minimum s'il a recours à l'emprunt et avec sa stratégie patrimoniale en matière de diversification.
Dépositaire :	SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES
Pour plus d'information :	La documentation légale obligatoire (statuts, note d'information, bulletins trimestriels d'information, rapports annuels), y compris le tout dernier prix de part, et les documents de souscription sont disponibles en français sur le site www.paref-gestion.com ou par téléphone au +33 1 86 90 41 10 et accessibles à tous gratuitement.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé



L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 ans.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant la fin de la période de détention recommandée, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, ce qui correspond à une classe de risque entre basse et moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que votre rendement ou le prix de rachat de votre Produit en soit affecté.

Les autres risques qui sont peu retranscrits dans l'indicateur de risques sont les risques liés à un portefeuille d'investissements immobiliers locatif : risque de perte en capital, risque de liquidité, risque immobilier/de marché, risque lié à l'endettement, risque lié à la gestion discrétionnaire, risque fiscal, risque de durabilité.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. En cas de demande de rachats de vos parts par la SCPI, votre demande pourrait ne pas être satisfaite tant qu'il n'y aura pas de contrepartie à la souscription ou vous pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. Le Produit ne comporte pas de garantie de rendement ou de capital

Scénarios de performance

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit et/ou de l'indice de référence approprié au cours des 15 dernières années. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Période de détention recommandée : 10 ans				
Exemple d'investissement: 10 000 EUR				
Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 950 EUR	7 200 EUR	6 370 EUR
	Rendement annuel moyen	-10,53 %	-6,37 %	-4,41 %
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 020 EUR	9 480 EUR	9 480 EUR
	Rendement annuel moyen	-9,76 %	-1,06 %	-0,53 %
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 450 EUR	11 630 EUR	14 070 EUR
	Rendement annuel moyen	-5,50 %	3,06 %	3,47 %
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 200 EUR	12 750 EUR	16 090 EUR
	Rendement annuel moyen	2,03 %	4,98 %	4,87 %

Scénario défavorable: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 31/03/2023 et 31/03/2024.

Scénario intermédiaire: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 30/09/2011 et 30/09/2021.

Scénario favorable : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 30/11/2013 et 30/11/2023.

Que se passe-t-il si PAREF GESTION n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le Produit est constitué comme une entité distincte de PAREF Gestion. En cas de défaillance de PAREF Gestion, les actifs du Produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

L'investissement dans le fonds n'est pas garanti.

Que va me coûter cet investissement?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement. En outre, les frais présentés ci-dessous ne tiennent pas compte des frais des contrats d'assurance vie ou de capitalisation lorsqu'ils s'appliquent.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez et du temps pendant lequel vous détenez le produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et de différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0% net de frais récurrents).
- Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 EUR sont investis.

Exemple d'investissement: 10 000 EUR	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux	1 209 EUR	2 703 EUR	5 164 EUR
Incidence des coûts annuels (*)	12,09 %	4,40 %	3,29 %

*Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 6,76 % avant déduction des coûts et de 3,47 % après cette déduction.

Certains coûts peuvent être partagés avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	10 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Ces coûts sont déjà compris dans le prix que vous payez.	1 000 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de frais de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	2.05% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation basée sur les coûts réels de l'année dernière.	209 EUR
Coûts de transaction	0.00% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	0 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions de performance	Il n'y a pas de commission de performance pour ce produit	0 EUR

Les chiffres fournis dans ce document peuvent présenter de légères variations en raison d'arrondis.

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée?

La période de détention recommandée est de 10 ans.

Il est possible de racheter ses parts au prix de retrait avant la fin de la période de détention recommandée. Il n'y a pas de frais de sortie ni de pénalité. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

La société de gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité.

Les modalités de sortie (retrait et cession) sont détaillées dans la note d'information (chapitre II).

Comment puis-je formuler une réclamation?

Pour toute réclamation, vous pouvez contacter PAREF GESTION, Service Associés, par courrier au 153 bd Haussmann 75008 Paris - France, par email à reclamation@paref.com ou par téléphone au +33 1 86 90 41 10.

Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

PAREF GESTION s'engage à accuser réception de votre demande sous 10 jours ouvrables maximum à compter de la réception de la réclamation sauf si la réponse elle-même est apportée au client dans ce délai. Dans tous les cas, une réponse définitive vous sera apportée dans un délai maximal de 60 jours à compter de la réception de votre demande sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées.

Si les réponses apportées à votre réclamation sur un différend relatif à la commercialisation ou la gestion des produits gérés par Paref Gestion ne vous ont pas donné satisfaction, vous avez la possibilité, en tant qu'épargnant ou investisseur, de saisir le Médiateur de l'AMF :

Médiateur de l'AMF – Autorité des marchés financiers

17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02

Accueil : +33(0)1 53 45 60 00

Pour toutes informations sur la médiation de l'AMF, consulter le site www.amf-france.org, rubrique médiation.

Autres informations pertinentes

Les performances passées au cours des 9 dernières années sont disponibles sur le site internet maia.amfinesoft.com/kid_past_performance_bar_chart.

Les scénarios de performance précédents sont disponibles sur maia.amfinesoft.com/histo_kid_scenario.

La documentation légale obligatoire et les documents de souscription sont disponibles sur le site www.paref-gestion.com ou par téléphone au +33 1 86 90 41 10 et accessibles à tous gratuitement. Les données relatives aux performances passées sont accessibles pendant une durée de 10 ans.

Si vous souscrivez des parts de la SCPI en direct, préalablement à votre souscription, ces documents doivent vous être remis.

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019. Les informations relative à la finance durable sont accessibles sur le site internet : www.paref-gestion.com.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.