



NOVAPIERRE  
ALLEMAGNE

**toom!**  
DER BAUMARKT

# Bulletin trimestriel d'information : T2 2021

N°30 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2021  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2021  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : Commerces

## L'essentiel

en date du 30/06/2021

520 M€

Capitalisation

7 999

Associés

260 €

Prix de souscription

234 €

Prix de retrait

5 ans

3,62 %

3 ans

2,03 %

Taux de Rentabilité  
Interne (TRI) 31/12/2020\*

4,51 %

Taux de Distribution  
sur Valeur de Marché  
(TDVM) 31/12/2020  
vs 4,45 % en 2019\*

599 M€

Valeur du patrimoine  
au 30/06/2021

97 %

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)\*

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Portée par un marché allemand  
attractif, votre SCPI poursuit sa  
dynamique positive.

## Sommaire

ÉDITO

page 2

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES  
DE VOTRE SCPI

page 3

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

page 4

SITUATION LOCATIVE

page 4

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

page 5



**PAREF**  
GESTION

**NOVAPIERRE ALLEMAGNE** : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 400.000.000 € ■ N° RCS Paris 798 920 427 ■ Siège social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ■ Visa AMF SCPI n°14-01 en date du 7 janvier 2014 ■ SCPI gérée par PAREF Gestion.

**PAREF Gestion** : SA à conseil d'administration au capital de 253 440 euros N° RCS Paris 380 373 753 ■ Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008 Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.



**CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,**

Avec l'amélioration de la situation sanitaire dans le pays, le 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 a vu la fin progressive des restrictions liées au COVID-19, permettant aux commerces de retrouver une activité proche de la normale, malgré encore quelques contraintes dans certaines régions. Le gouvernement allemand maintenait encore sa prévision de croissance à plus de 3% pour l'année avec l'objectif de retrouver le PIB d'avant crise d'ici à la fin de l'année.

Après une fin d'année 2020 soutenue, les investisseurs ont continué de suivre l'évolution positive de l'activité économique avec des volumes investis sur l'ensemble du marché immobilier qui se sont encore améliorés. Il s'agit ici d'une véritable démonstration du retour de la confiance, notamment soutenu par un niveau élevé de petites et moyennes transactions. Ce point est positif et de bon augure pour votre SCPI.

Sur le commerce spécifiquement, avec 1,9 milliards d'euros échangés au 1<sup>er</sup> trimestre, la progression est présente même si plus mesurée. Le nombre d'actifs en vente n'augmente pas encore de façon significative, limitant toujours le volume de transaction, mais l'engouement des investisseurs est bien présent et contribue au fort dynamisme du marché. Côté taux de rendements, nous notons donc logiquement une légère compression des taux ce trimestre pour les actifs de type magasins de bricolage et commerces alimentaires dû à cet intérêt soutenu des investisseurs.

Concernant le volet locatif, la réouverture des commerces a permis aux enseignes de reprendre une activité soutenue, même si certaines d'entre elles ont été plus impactées que d'autres.

Cela se constate sur Novapierre Allemagne, dont les taux de recouvrement s'établissent déjà à 94% sur le 2<sup>ème</sup> trimestre et ne cessent de s'améliorer. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) se maintient quant à lui à 97%. Un seul congé a été reçu sur la période pour près de 600 m<sup>2</sup> de surface sur l'actif d'Helborn, mais par ailleurs, 1 nouveau bail a été signé sur l'actif de Ransbach-Baumbach et 7 baux ont fait l'objet de renouvellement ou prolongation de la part des locataires, représentant 17 000 m<sup>2</sup> répartis sur plusieurs actifs. Certaines de ces prolongations ont été obtenues en échange notamment de franchises afin d'accompagner les locataires qui le nécessitaient. Une enseigne de mode, actuellement en redressement judiciaire nous a indiqué devoir quitter sa surface de 1 800 m<sup>2</sup> et les équipes d'asset management ont déjà commencé les actions de commercialisation.

Enfin, en termes de performance financière, la distribution pour le 2<sup>ème</sup> trimestre est en hausse, avec un dividende de 3,27€ par part contre 2,73€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

Bien sincèrement,

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

**PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI**

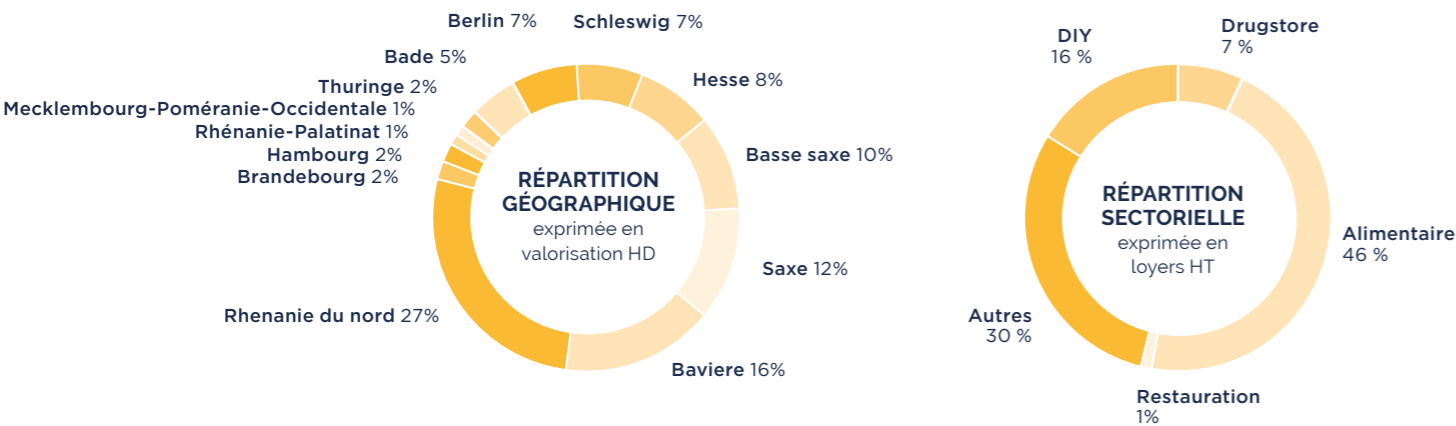
Malgré la fin des restrictions sanitaires, nos équipes poursuivent leur mobilisation afin d'accompagner les locataires toujours en difficulté ou finaliser les discussions avec ceux qui ont attendu d'avoir une meilleure visibilité de leur situation pour demander un accompagnement. Les objectifs sont les mêmes, tout en supportant nos locataires, les équipes cherchent à sécuriser la durée résiduelle des baux et la qualité des flux locatifs. Le plan de travaux ambitieux sur cette année et l'année prochaine se poursuit également activement et contribue à la valorisation des actifs.



**Sophie BOURGUIGNON**  
Directrice de la gestion de fonds et des investissements



# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2020

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
153 850 000 €	26 %	91,11 %	8,89 %	4,44 ans

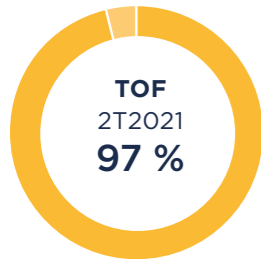
## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Aucun arbitrage sur le patrimoine n'est intervenu au cours de ce trimestre.

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Aucun investissement sur le patrimoine n'est intervenu au cours de ce trimestre.

# SITUATION LOCATIVE



## Détail du Taux d'Occupation Financier calculé suivant la méthode ASPIM

occupés sans franchise de loyer	97 %
occupés en vente	0,0 %
occupés avec franchise de loyer	0,0 %
vides en vente	0,0 %
vides en travaux	0,0 %
lots vides	3 %

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).

## ACTIVITÉS LOCATIVES DU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE



## RÉUSSITES DU TRIMESTRE

« Encore une fois, ce trimestre, votre SCPI a pu tirer partie des négociations en cours, autant pour renouveler ou prolonger des baux en place que pour en signer de nouveaux. Cela a permis de maintenir la durée résiduelle de bail à 5,9 ans, augmenter le nombre de baux en place ainsi que le loyer généré. »



**Sophie BOURGUIGNON**  
Directrice de la gestion de fonds et des investissements

Au 30 juin 2021, les locaux vacants représentent une surface totale de 18 459 m<sup>2</sup> répartis sur tout le patrimoine. Les actifs représentant une situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Tous les scénarios sont envisagés pour optimiser le parc locatif de Novapierre Allemagne.

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE



**7 999**  
ASSOCIÉS



**260 €**  
VALEUR DE LA PART



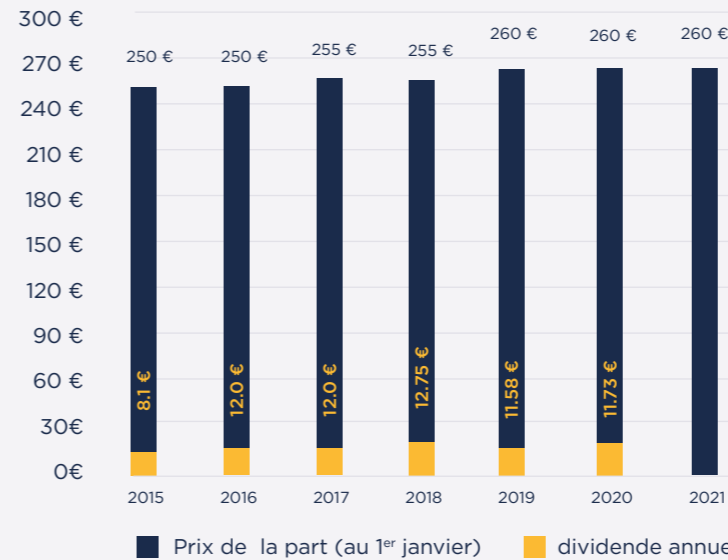
**3,27 € ACOMPTE**  
SUR DIVIDENDE 2T 2021 VERSÉ  
EN DATE DU 30/07/2021.  
VS 2,91€ AU 2T 2020

## EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **2 000 000 parts** en fin de trimestre

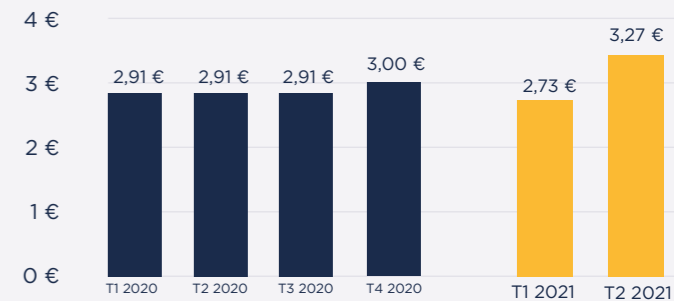
TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	1 997 113	7 037	4 150	0	2 000 000	7 979
2	2 000 000	4 333	4 333	0	2 000 000	7 999

## HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



## DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital et de liquidité. 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.

**260€**

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>er</sup> OCTOBRE 2018

Souscription minimum 30 parts pour chaque nouvel associé

### Une part (tous frais inclus)

- Valeur nominale	200 €
- Prime d'émission	60 €
Dont commission de souscription	26 €
au titre des frais de recherche et d'investissement	

**Valeur de retrait 234 €**

**229,35 €** Valeur de réalisation 2020

**277,45 €** Valeur de reconstitution 2020

**218,66 €** Valeur IFI 2020 préconisée résidents français

**Non applicable** Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français

## LE SAVIEZ-VOUS ?

### ESPACE ASSOCIÉS

L'ensemble des informations concernant votre portefeuille SCPI est désormais accessible depuis votre espace associé dédié !

Si la première version de votre espace a été livrée juste avant la campagne fiscale, nous vous préparons une nouvelle version encore plus adaptée à vos attentes ! Vous pourrez notamment y retrouver facilement l'ensemble de vos documents administratifs utiles ainsi que toute l'actualité de PAREF Gestion.

Vous pourrez accéder en un clic à l'état de votre portefeuille, y retrouver vos documents fiscaux, vos avis de versements, ainsi que l'ensemble de la documentation réglementaire.

Retrouvez toutes ces informations à l'adresse suivante: <https://extranet.paref-gestion.com/login>. Notre service associés (associés@paref.com) se tient à votre disposition pour vous guider et répondre à vos questions.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Novapierre Allemagne s'est tenue le 24 juin 2021 à dix heures trente, à huis clos (hors la présence physique des associés) dans le contexte de l'épidémie de Covid-19 et conformément aux dispositions prises par le Gouvernement pour lutter contre la propagation de ce virus, notamment l'Ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 et le Décret n°2020-418 du 10 avril 2020, tels que modifiés et prorogés par l'ordonnance n°2020-1497 du 2 décembre 2020 d'une part, les décrets n° 2020-1614 du 18 décembre 2020 et n° 2021-255 du 9 mars 2021 d'autre part. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant exclusivement par correspondance, par voie électronique ou en donnant procuration sans indication de mandataire (dans les conditions de l'article L. 214-104 du Code monétaire et financier) sur convocation de la société de gestion, PAREF Gestion, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 7 juin 2021. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (résolutions 1 à 8).

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

### Modalités de souscription et de retrait des parts

#### Souscription

Minimum : TRENTE (30) 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 des Bulletins trimestriels d'information disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet [www.paref-gestion.com](http://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 cinquième mois, suivant la réception intégrale des fonds par la société.

Tout investissement en parts de SCPI comporte des risques notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier et lié à l'endettement de la SCPI. La rentabilité n'est pas garantie. Par ailleurs, l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que les dividendes potentiels seront distribués en fonction des acquisitions opérées au fur et à mesure dans le cadre de la constitution du patrimoine de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum. 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.

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

## LEXIQUE

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

**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.

**Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)** : le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

**Taux d'occupation financier (TOF)** : le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier).

Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Il est mesuré le dernier jour du trimestre civil, prenant en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil. Ce taux mesure la performance locative financière de la SCPI.

#### Retrait

Les demandes de retraits, formulées au prix de retrait en vigueur, doivent être adressées à la société de gestion 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 les souscriptions excèdent les retraits**, 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 les retraits excèdent les souscriptions**, la société de gestion donne la possibilité 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 retrait par le fonds ne pourrait alors s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieure à 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.

**Contactez-nous**  
pour toutes vos questions sur votre SCPI  
Tél. : 01 86 90 41 10 - [associes@paref.com](mailto:associes@paref.com)  
[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

paref-gestion.com



PAREF Gestion - Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris  
SA . conseil d'administration au capital de 253 440 euros N° RCS Paris 380 373 753  
Agrément AMF GP-08000011 du 19/02/2008 Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE