



## Bulletin trimestriel d'information T4 2023

N° 40 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2023  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Nous sommes heureux de débiter l'année 2024 en vous annonçant le maintien de la valeur de part de votre SCPI Novapierre Allemagne à 280€ suite à la dernière campagne de valorisation menée par les experts indépendants en décembre 2023. Contrairement aux autres classes d'actifs immobilières en Allemagne, le commerce a résisté avec des baisses plus mesurées, notamment pour des portefeuilles comme celui de votre SCPI composés à majorité de commerces essentiels. La sélection rigoureuse des investissements passés se révèle aujourd'hui judicieuse et permet d'atténuer l'impact de la hausse des taux sur les valeurs immobilières.

Nous souhaitons de même vous annoncer la classification de votre SCPI en catégorie Article 8 au sens du Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). Cela s'inscrit dans une stratégie long terme de décarbonation du portefeuille visant à combiner performance financière et durabilité des actifs.

L'année 2023 a été marquée par un environnement international instable, aggravé par un resserrement des conditions monétaires ayant freiné la croissance économique européenne. En Allemagne, l'inflation de prix de l'énergie et les tensions sur les chaînes d'approvisionnement ont pesé sur les coûts de production, tandis que le ralentissement de l'économie en Asie a freiné le niveau des exportations. La baisse de la consommation des ménages fut aussi contraignante pour le marché intérieur. Ces facteurs expliquent la baisse de -0,1 % du PIB en 2023.

Cependant, les perspectives d'un retour à la croissance demeurent avec une prévision de croissance du PIB de 0,4 % en 2024 et d'1,2 % en 2025. La Bundesbank (Banque Fédérale allemande) considère également une poursuite de la dynamique désinflationniste pour atteindre 2,7% en 2024 et tendre vers les 2% en 2025.

Cette conjoncture complexe s'est reflétée en 2023 sur le marché de l'investissement immobilier allemand, avec une baisse -56% des volumes échangés par rapport à 2022, à 29 Mds€. Le 4<sup>e</sup> trimestre n'aura pas marqué une intensification des transactions contrairement aux années précédentes, mais comptabilise 7,5 Mds€ d'investissements, soit 25% du volume annuel. La décompression des

taux de capitalisation s'est poursuivi avec moins d'intensité que les trimestres précédents et différemment selon les classes d'actifs. Les typologies Hospitalité, Logistique et Commerce restent les plus résilientes.

Le Commerce a capté 5,8 Mds€ d'investissements en 2023 ce qui en fait la troisième typologie la plus échangée en volume de transactions sur le marché de l'investissement immobilier allemand cette année. La catégorie Retail Park concentre 59% du total investi et la hausse de taux de capitalisation la plus contrôlée (0,4% - 0,7%). Les experts anticipent une reprise progressive des transactions au fil de l'année 2024, favorisée par des opportunités attractives et des conditions de financement plus souples.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2023, les fondamentaux solides de votre SCPI lui permettent d'afficher de très bonnes performances. L'allocation en commerces essentiels augmente (68,4%), et s'accompagne d'un fort taux de recouvrement des loyers. Sur le plan locatif, soulignons la prise d'effet de 3 nouveaux baux ce trimestre, pour des durées fermes de 5 à 15 ans sur des surfaces comprises entre 250 et 800 m<sup>2</sup> et pour un loyer annuel de 157 K€. De plus, les baux de 3 locataires ont fait l'objet d'un avenant afin de prolonger l'hébergement de leur activité sur des périodes allant de 2 à 15 ans, sur des surfaces comprises entre 47 et 1000 m<sup>2</sup> pour un total de 209 K€ de loyer annuel. Enfin, 17 prolongations automatiques ou options ont été exercées pour un total de près de 626 K€ et une surface de 10 330 m<sup>2</sup>.

Le Taux d'Occupation Financier, même si en léger retrait, se maintient à un niveau très élevé de près de 94% et la durée résiduelle moyenne des baux (WALB) est de près de 5,4 ans. La distribution s'établit à 3,63 € net par part pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2023, en augmentation par rapport au trimestre précédent. Cet acompte porte le dividende net de votre SCPI Novapierre Allemagne à 12,96€ en 2023, pour un taux de distribution de 4,80%.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : Bundesbank; CBRE.

**NOVAPIERRE ALLEMAGNE** : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutoire : 400.000.000 euros ■ 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 1.658.400 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.



**PAREF**  
GESTION

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/12/2023

 **8 006**  
associés

 **280 €**  
valeur de la part



**560 M €**  
Capitalisation sur prix de  
souscription



**3,63 €\***  
Acompte sur  
dividende T4 versé  
le 07/02/2024



**-0,17 €**  
Impôt étranger déjà  
supporté par la SCPI  
dans le pays investi

\*au 4<sup>e</sup> trimestre, un remboursement d'impôt améliore le résultat de votre SCPI. Le dividende brut apparaît donc exceptionnellement inférieur au montant effectivement versé (net).

## 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 2022 & 2023

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 2 000 000 de parts en fin de trimestre, dont 27 253 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2023	2 000 000	8 942	8 942	0	2 000 000	7 980
T2 2023	2 000 000	5 464	5 464	0	2 000 000	7 990
T3 2023	2 000 000	5 246	5 246	0	2 000 000	7 990
T4 2023	2 000 000	7 308	7 308	0	2 000 000	8 006

**280 €**

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> AVRIL 2022

Souscription minimum : 30 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus) ..... **280 €**  
- Valeur nominale ..... 200 €  
- Prime d'émission ..... 80 €  
dont 10% HT de commission de souscription  
au titre des frais de recherche et d'investissement ..... 28 €

Valeur de retrait ..... **252 €**

**229,59 €**  
Valeur de réalisation  
au 30/06/2023

**243,10 €**  
Valeur IFRS 2022 préconisée  
résidents français

**277,18 €**  
Valeur de reconstitution  
au 30/06/2023

**0 €**  
Valeur IFRS 2022 préconisée  
non-résidents français  
non applicable

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 31/12/2023

Votre patrimoine en un coup d'œil



**593,2 M€**

Valeur du patrimoine



**62**

immeubles



**425 596 m<sup>2</sup>**

gérés



**353**

baux



**5,37 ans**

durée résiduelle  
moyenne ferme des baux

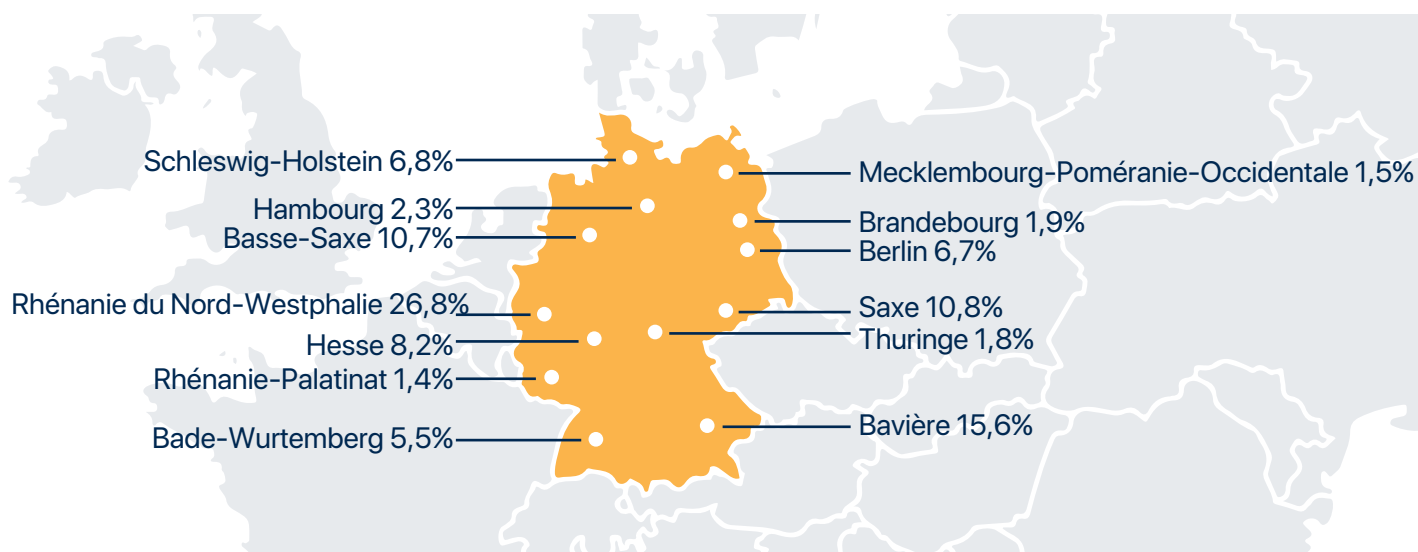


**11,4 M€**

loyers encaissés  
au 4<sup>e</sup> trimestre

## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2023)



## Répartition sectorielle

Exprimée en % du loyer facial

**68,4% de commerces essentiels**



**45,1%**

Alimentaire



**16,6%**

Bricolage



**6,7%**

Drugstore



**10,2%**

Habillement



**1,0%**

Restauration



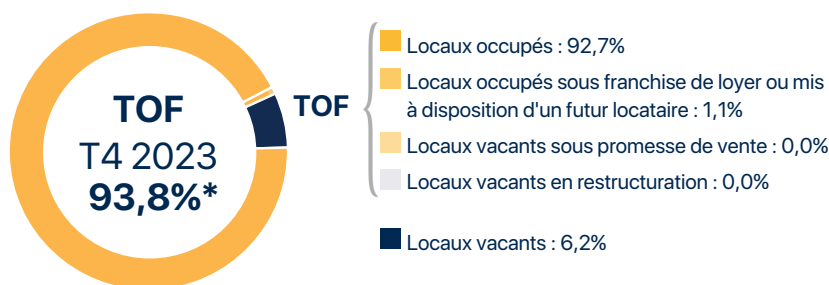
**20,4%**

Autres

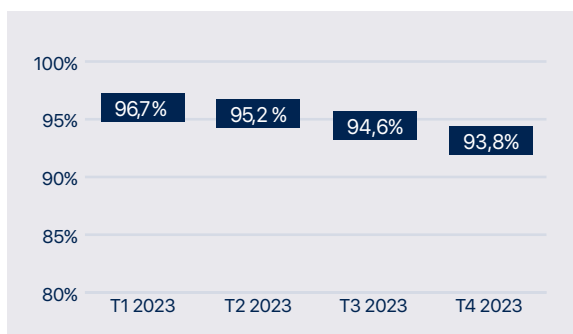
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
166,6 M€	593,2 M€	0,0 €	593,2 M€	28,1%

## Taux d'occupation financier (TOF)

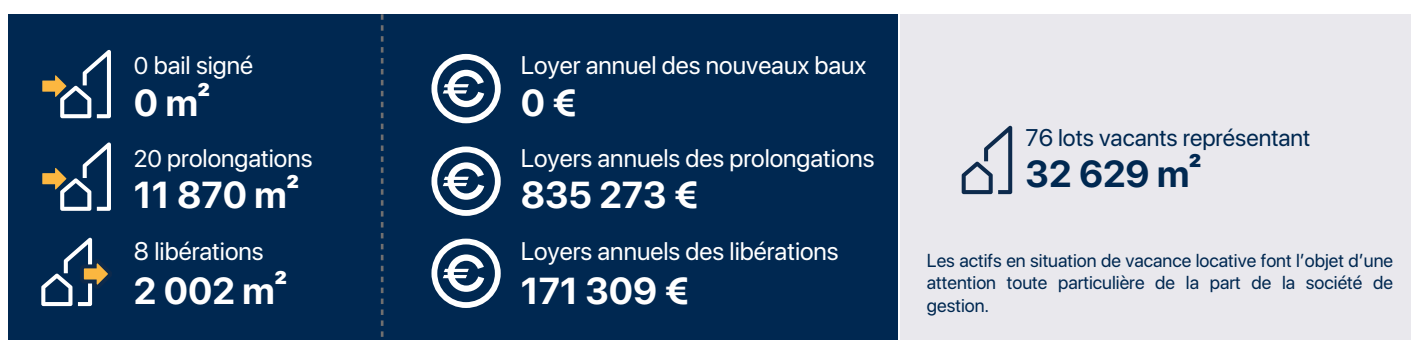


## Évolution du TOF 2023



\* 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.

## Activité locative du 4<sup>e</sup> trimestre



## Acquisition du trimestre

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.

## Arbitrage du trimestre

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

## Focus sur un actif du portefeuille : Netto à Deisslingen (Bade-Wurtemberg)



**Localisation :** In Fuersten 18, Deisslingen (Bade-Wurtemberg)  
**Typologie :** Retail Park  
**Date d'acquisition :** 1 mars 2015  
**Surface locative :** 988 m<sup>2</sup>  
**Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) :** 0,5%  
**Locataire :** Netto (Supermarché)  
**TOF :** 100%  
**WALB :** 16,3 ans

L'actif présenté ce trimestre se situe à Deisslingen dans le Sud-Ouest de l'Allemagne, dans le « Länder » (état fédéré) de Bade-Wurtemberg, frontalier de la Suisse et région possédant le troisième PIB le plus élevé du pays. La ville est intégrée au district de Fribourg-en-Brigau à mi-chemin entre cette dernière et Stuttgart. Deisslingen bénéficie d'un cadre rural et paisible tout en étant raccordée à des villes dynamiques par voies autoroutières et ferroviaires.

Le supermarché Netto s'ancre dans une zone commerciale et résidentielle à l'entrée de la localité de Deisslingen. Le site accueille le magasin Netto, enseigne leader des supermarchés discount en Allemagne et filiale du Groupe EDEKA, acteur majeur de la grande distribution outre-Rhin. Le magasin Netto est la seule grande enseigne alimentaire au niveau local et ne fait face à aucune concurrence comparable. Le site est très accessible en voiture et bénéficie d'un espace stationnement de près de 80 places.

Grâce aux échanges constructifs entretenus avec le Groupe EDEKA, le bail a pu être renouvelé pour une durée ferme supplémentaire de 15 ans avec prise d'effet en avril 2025. Cet accord garanti une occupation du site jusqu'en 2040 et concrétise le plein potentiel locatif du site.

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre Allemagne se tiendra le mardi 28 mai 2024, **sous réserve de modification**.

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

Les modalités concernant le lieu et la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement.



## Votre SCPI s'engage envers des pratiques d'investissement durables

Nous avons le plaisir de vous informer que votre SCPI Novapierre Allemagne est désormais classée « **article 8** » au sens de la réglementation européenne en vigueur dite « SFDR ». Depuis mars 2021, le Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR », impose en effet aux acteurs du secteur financier de rendre publiques des informations spécifiques sur leurs pratiques en matière de durabilité.

Ce classement « **article 8** » témoigne de l'engagement de la SCPI envers des pratiques d'investissement durables puisqu'elle prend désormais en compte les critères environnementaux et sociaux dans son processus d'investissement.

Ainsi, de manière plus spécifique, Novapierre Allemagne met en œuvre une initiative stratégique visant à réduire l'empreinte carbone et les émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à son portefeuille. À cette fin, la SCPI développe des plans de réduction des émissions de carbone en adoptant une approche systématique au niveau de ses actifs. Les objectifs incluent la mesure des émissions de GES, l'identification et la mise en œuvre de mesures d'atténuation réalisables, ainsi que l'évaluation régulière de sa performance. Ces plans de réduction seront initialement établis jusqu'en 2030, avec l'objectif de contribuer à l'alignement du portefeuille sur les accords de Paris.

## De nouvelles options de souscription mises à votre disposition

Nous vous rappelons que vous disposez désormais de nouvelles options de souscription.

**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.

Contactez votre conseil en gestion de patrimoine habituel pour toute précision.

## 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 du bulletin trimestriel 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 deuxième 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 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<sup>er</sup> 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.

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 fiscal lié à une évolution ultérieure de la fiscalité notamment en Allemagne 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 Novapierre Allemagne peut recourir à l'endettement dans la limite de 40 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers pour financer ses investissements et en tout état de cause dans la limite d'un maximum qui sera fixé en assemblée générale de telle sorte que ce taux soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

## 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<sup>er</sup> 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. Elle est basée sur une évaluation du patrimoine faite, à minima, en fin d'année. En 2023, 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. 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](mailto:gestionvie@paref.com)

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



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



BTI T423-NAL/1