



## Bulletin trimestriel d'information T2 2022

N° 34 – Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2022 et relatif à  
la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2022  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : Commerces

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Depuis le début de l'année, l'économie européenne subit les effets de l'incertitude induite par le contexte économique, géopolitique et sanitaire actuel : pénuries d'approvisionnement en matières premières, hausse significative du prix des carburants, inflation qui atteint des niveaux records (7,9% au mois de mai en Allemagne) et augmentation des coûts de financement.

Ainsi, au deuxième trimestre, le marché allemand a connu une baisse du volume d'investissement qui enregistre 11,6 Mds € contre 19 Mds € l'année précédente, toutes classes d'actifs confondues. De la même manière, le volume des transactions sur les actifs de commerce a diminué de 27% par rapport au trimestre précédent et s'affiche à 1,56 Md €. Les retail parks s'imposent toujours comme la classe d'actifs de commerce la plus prisée des investisseurs, avec 60% des volumes déployés ce semestre. Cette belle performance est notamment portée par les commerces dits 'essentiels' dont l'alimentaire qui représente à lui seul 13% des transactions.

L'Allemagne continue d'être une destination prisée des investisseurs pour le commerce avec une dynamique qui devrait se poursuivre sur la deuxième partie de l'année.

En effet, après une compression régulière des taux tout au long de l'année 2021 et au premier trimestre 2022, les taux prime (localisations de premier rang et actifs de qualité) d'actifs de commerce sont restés globalement stables au deuxième trimestre, à l'exception des retail parks qui ont connu une légère hausse de 0,1% pour atteindre 3,7%. Les centres commerciaux sont toujours en retrait à 4,8% et devraient s'apprécier sur le reste de l'année.

Côté locatif, Novapierre Allemagne finalise les négociations des accompagnements liés aux fermetures Covid de 2021 avec la signature de cinq avenants ce trimestre et un impact positif notable lié à une situation plus favorable que provisionnée dans les comptes. Deux nouveaux baux ont été signés avec Lidl, un de 7 ans pour une surface de 1 700 m<sup>2</sup> sur l'actif de Ulm dont il est l'un des locataires principaux et un autre de 5 ans sur une surface de 1 100 m<sup>2</sup> sur l'actif de Naila dont il est également le locataire principal. Un troisième bail a été signé avec une animalerie à Bürstadt (local de 500 m<sup>2</sup>). Le fort niveau d'inflation outre-Rhin a eu pour conséquence une indexation des loyers pour près d'un tiers des locataires ce trimestre. La durée résiduelle moyenne de bail se maintient à 5,7 ans, un niveau similaire au dernier trimestre. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) se maintient toujours à un excellent niveau de 97,2% ce trimestre.

Enfin, en matière de performance financière, le prix de la part a été augmenté à 280 € le 1<sup>er</sup> avril 2022 grâce à la valorisation des actifs en fin d'année 2021. La distribution pour le deuxième trimestre s'établit à 3 euros net par part, en ligne avec le premier trimestre.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



 **7 975**  
associés

 **280 €**  
valeur de la part



**560 M€**  
Capitalisation



**3,00 €**  
Acompte sur  
dividende T2 versé  
le 03/08/2022



**0,14 €**  
Impôt étranger déjà  
supporté par la SCPI  
dans le pays investi

## PERFORMANCES

Taux de distribution & rentabilité

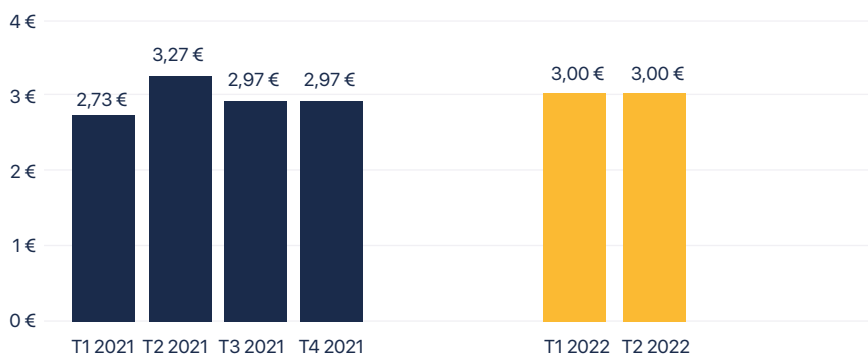
**4,84 %**  
Taux de distribution 2021

5 ans **3,61 %**

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31/12/2021

## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2021 & 2022

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 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.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

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

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	2 000 000	3 585	3 585	0	2 000 000	7 979
2	2 000 000	3 966	3 966	0	2 000 000	7 975
3	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-

**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 €**

**257 €**

Valeur de réalisation  
2021

**310 €**

Valeur de reconstitution  
2021

**226,34 €**

Valeur IFI 2021 préconisée  
résidents français

Valeur IFI 2021 préconisée  
non-résidents français  
non applicable

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

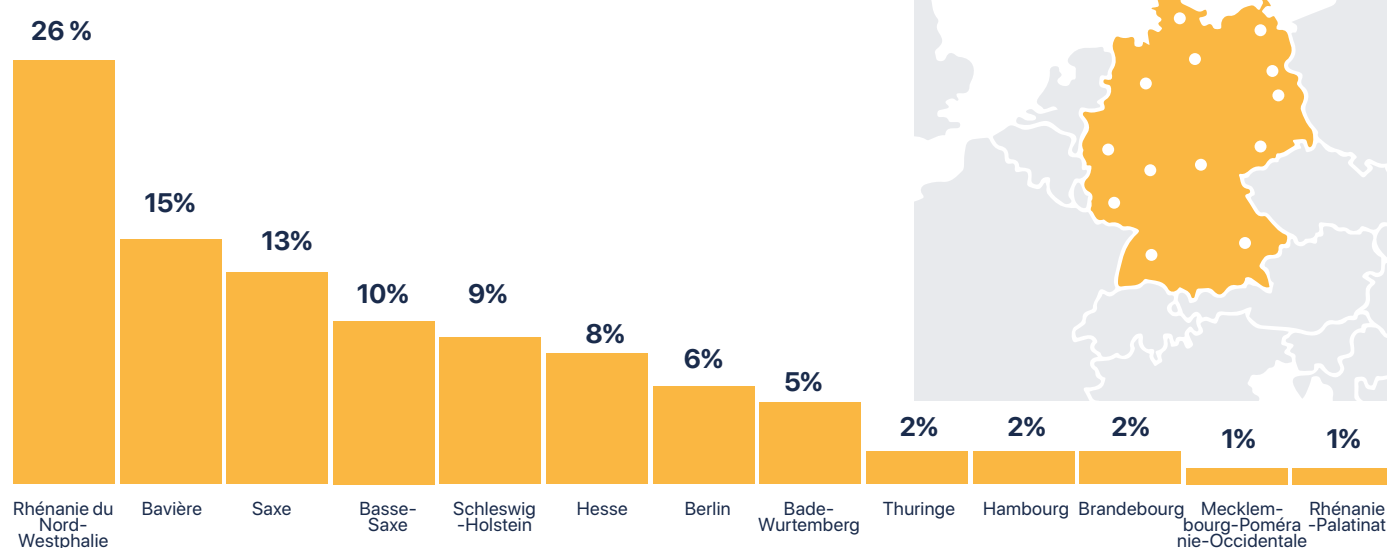
au 30/06/2022

Votre patrimoine en un coup d'oeil

 <b>661,4 M€</b> Valeur du patrimoine	 <b>62</b> immeubles	 <b>425 655 m<sup>2</sup></b> gérés	 <b>358</b> baux	 <b>5,7 ans</b> durée moyenne résiduelle (WALB)	 <b>42 M€</b> loyer annualisé au 30/06/22
--	---	--	---	---	---







## Répartition géographique

Exprimée en valorisation hors droits



## Répartition sectorielle

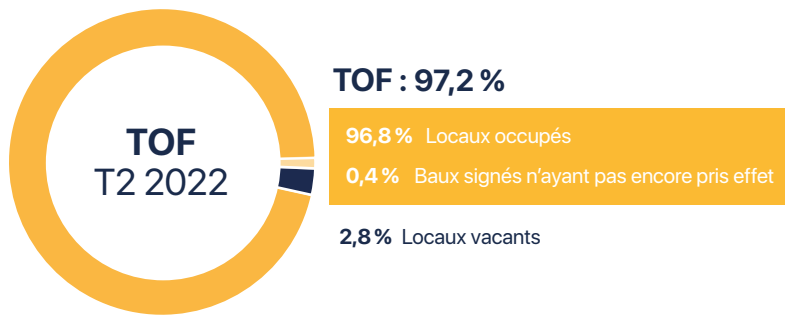
Exprimée en valorisation hors droits

69 % de commerces essentiels					
 <b>45 %</b> Alimentaire	 <b>18 %</b> Bricolage	 <b>6 %</b> Drugstore	 <b>10 %</b> Habillement	 <b>1 %</b> Restauration	 <b>20 %</b> Autres

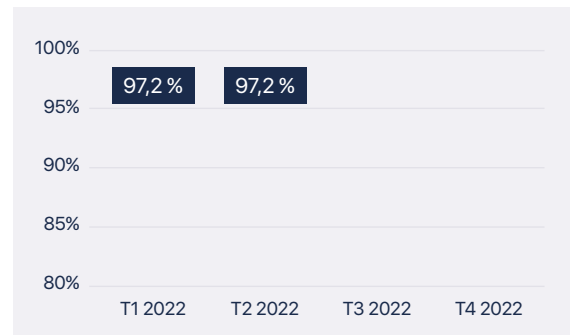
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
153,8 M€	661,4 M€	0 €	661,4 M€	23 %

## Taux d'occupation financier



## Evolution du TOF 2022



\*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 2<sup>ème</sup> trimestre



Au 2<sup>ème</sup> trimestre, 10 baux ont été signés dont 3 prolongations comprises entre 5 et 7 ans signées avec des enseignes de commerce essentiel comme Lidl (alimentaire) ou Rossmann (drugstore) qui représentent plus de 538 k€ de loyers annuels sécurisés sur près de 3 700 m².

## Acquisitions du trimestre

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.

## Arbitrages du trimestre

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



### Augmentation du prix de part de votre SCPI

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022, le prix de souscription de votre SCPI s'établit désormais à 280 € soit une progression de 20 € (+7,69%). La valeur de retrait s'établit quant à elle à 252 € et la valeur de reconstitution à 310 €.

Cette revalorisation est le reflet de l'intérêt très fort et grandissant des investisseurs pour l'immobilier de commerces en Allemagne qui a démontré sa grande résilience en 2020 et 2021. Ainsi, la valeur du patrimoine de Novapierre Allemagne s'est appréciée de 10,4% sur l'année 2021 à périmètre constant permettant cette belle revalorisation du prix de la part.

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Novapierre Allemagne s'est tenue le mardi 21 juin 2022, à seize heures, au Salon La Pagerie, Les Salons de l'Etoile – Hôtel Napoléon, 40 avenue de Friedland, 75008 Paris. Les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant soit le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration ou encore par voie électronique, 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 30 mai 2022. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (1 à 7).



Herborn, Hesse



Bürstadt, Hesse



Hassfurt, Bavière

## 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 cinquième 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 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.

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. 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 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 1er 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 l'évaluation du patrimoine faite 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. 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.

### NOUVELLE ADRESSE CONTACT

Afin d'accompagner au mieux nos associés, nous avons mis en place une nouvelle adresse email dédiée. Si vous avez une question ou un besoin, écrivez désormais à :

**[gestionvie@paref.com](mailto:gestionvie@paref.com)**

Nos équipes restent joignables au :

**01 86 90 41 10**



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

