



NOVAPIERRE
ALLEMAGNE

Bulletin trimestriel d'information : T2 2020

N°114 - Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2020
et relatif à la période du 1^{er} avril au 30 juin 2020
Type : SCPI de distribution à capital variable
Catégorie : immobilier commercial

L'essentiel

en date du 30/06/2020

518,2 M€

Capitalisation

7 674

Associés

260 €

Prix de souscription

234 €

Prix de retrait

5 ans **3,30 %**

Taux de Rentabilité
Interne (TRI) 31/12/2019

4,45 %

Taux de Distribution
sur Valeur de Marché
(TDVM) 31/12/2019

582,6 M€

Valeur du patrimoine

96,3 %

Taux d'Occupation
Financier (TOF)

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 statutoire : 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 une application rigoureuse des règles sanitaires mises en place par les autorités publiques, l'Allemagne s'est démarquée de ses voisins Européens et est reconnue désormais comme un véritable modèle de gestion de la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid 19. Cette prévention en amont a non seulement permis la levée partielle du confinement avant ses voisins européens, mais a également empêché l'accélération du nombre de contaminations, préservant ainsi la productivité et le fonctionnement des principaux acteurs économiques du pays.

Sur le marché de l'investissement, malgré une diminution des opportunités d'investissement disponibles pendant cette période particulière, nous constatons aujourd'hui des signes de reprise et un retour au dynamisme d'avant crise, ce qui permet d'anticiper l'avenir de manière plus sereine.

Concernant le patrimoine de votre SCPI, pour rappel, les loyers sont issus majoritairement de commerces « essentiels », tels que les magasins alimentaires (50%) et les magasins de bricolage « DIY » (12%) qui sont restés ouverts pendant cette période inédite et qui représentent environ deux tiers du patrimoine sous gestion.

Votre SCPI, grâce au travail des équipes de gestion, affiche un taux de recouvrement proche de 90% pour le second trimestre, la positionnant parmi les SCPI de commerce les plus résilientes du marché. Sur cette période, PAREF Gestion a également décidé d'accompagner certains locataires afin de préserver la performance sur le long terme du portefeuille. Ces mesures d'accompagnements (reports, mensualisations...) ont pu être négociées en contrepartie de prolongation de la durée des baux de nos locataires, ce qui est extrêmement positif pour votre fonds.

Fort de ces résultats, nous confirmons pour ce deuxième trimestre le maintien d'une distribution en ligne avec le 1er trimestre 2020, soit un acompte sur dividende de 2,91 euros par part.

PAREF Gestion vous souhaite un très bel été 2020.

Soyez certains que nous restons plus que jamais mobilisés et à votre disposition.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Actif situé en basse-Saxe et acquis par
votre SCPI en septembre 2018.

Mono locataire : Edka

Superficie : 3 750 m²

Loyer annuel : 470 962 €

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Grâce au travail des équipes de PAREF Gestion, votre SCPI fait preuve de résilience et affiche un taux de recouvrement pour le second trimestre (90%) parmi les meilleurs en matière d'actifs commerciaux. Les 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2020 permettront à nos équipes de consolider les indicateurs financiers de votre fonds afin de les ramener à des niveaux similaires à ceux des trimestres précédents.

Nous restons particulièrement vigilants quant aux suivis des demandes de nos locataires et ce afin de vous offrir une performance en ligne avec nos objectifs de 2020.



Rémi Gay

Fund Manager

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

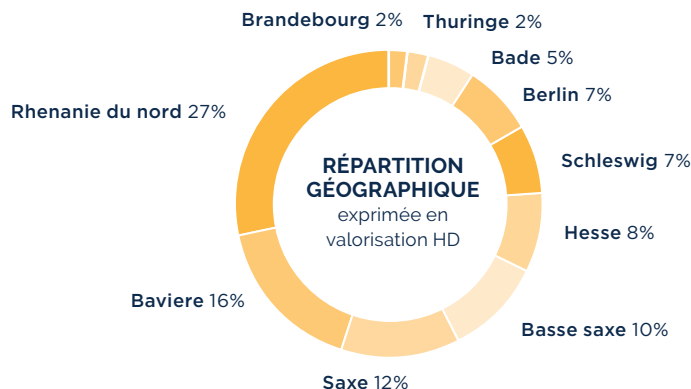
 **62**
Immeubles

 **425 060 m²**
gérés

 **349**
baux

 **6,25 ans**
durée moyenne
résiduelle (WALB)

 **39 834 609€**
Loyers Générés



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2020

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	RÉPARTITION			Durée résiduelle moyenne
153 850 000 €	26 %	Taux fixe	Taux variable		5,4 ans
		47,9 %	52,1 %		

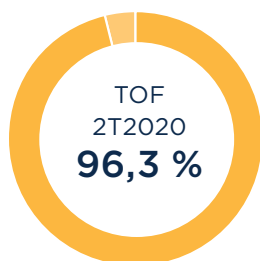
ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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	96,3 %
occupés avec franchise de loyer	0,0 %
occupés en vente	0,0 %
vides en vente	0,0 %
vides en travaux	0,0 %
lots vides	3,7 %

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^{ème} TRIMESTRE

 7 baux signés
15 050 m²  Loyer annuel des nouveaux baux
1 398 266 €

 7 relocations
6 462 m²  Total des loyers des relocations
255 900 €

FOCUS

1 bail marquant :

Herzogenrath - 5 744m² - Loyer annuel 450 000€ - date d'effet 01.04.20

1 relocation marquante :

Bischofsheim - 4 054m² - loyer annuel 104 065€ - date d'effet 01.06.21

Au 30.06.2020, les locaux vacants représentent une surface totale de 20 536m² 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



7674
ASSOCIÉS



260 €
VALEUR DE LA PART



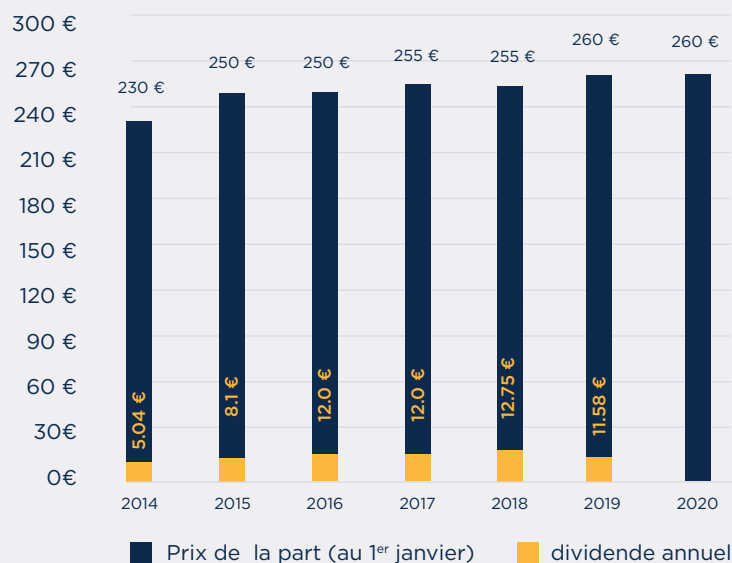
2.91€ ACOMPTE
SUR DIVIDENDE 2T 2020 VERSÉ
EN DATE DU 3 AOÛT 2020.
VS 2.55€ AU 2T 2019

EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **1 993 085 parts** en fin de trimestre

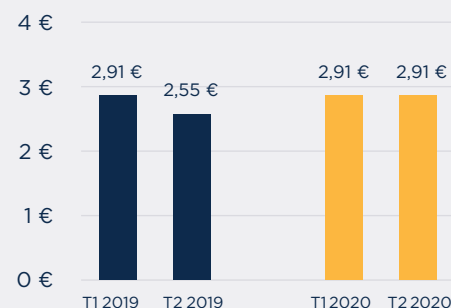
TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	1 999 990	2 810	1 672	1 149	1 999 979	7 673
2	1 999 979	4 429	10 248	1 075	1 993 085	7 674

HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende
par part



260€

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2018

Souscription minimum 30 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus)

Valeur nominale	260 €
Prime d'émission	200 €
Dont commission de souscription	60 €
au titre des frais de recherche et d'investissement	2,60 €

Valeur de retrait

234 €

225 € Valeur de réalisation 2019

270 € Valeur de reconstitution 2019

232.39 € Valeur IFI 2019 préconisée
résidents français

Non applicable Valeur IFI 2019 préconisée
non-résidents français

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.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte de Novapierre Allemagne s'est tenue le 18 juin 2020 à seize heures, à huis clos dans le contexte de l'épidémie de Covid-19 et conformément aux dispositions prises par le Gouvernement pour lutter contre la propagation du virus, notamment l'Ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020, le Décret n° 2020-418 du 10 avril 2020 et le Décret n° 2020-663 du 31 mai 2020. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant exclusivement par correspondance 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 3 juin 2020. Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour que l'Assemblée puisse délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire et à caractère extraordinaire, l'Assemblée a été convoquée une seconde fois le 6 juillet 2020 à cet effet. L'ensemble des résolutions ordinaires présentées a été adopté (résolutions 1 à 11) ainsi que l'ensemble des résolutions extraordinaires (12 à 20).

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.

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

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 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.

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.

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.

Contactez-nous

pour toutes vos questions sur votre SCPI
Tél. : 01 86 90 41 10 - associes@paref.com
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