

Bulletin trimestriel d'information T3 2022

N° 35 – Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2022 et relatif
à la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2022
Type : SCPI de rendement à capital variable
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Après une première moitié d'année marquée par le conflit en Ukraine dont les répercussions sur l'économie européenne se sont fait ressentir dès le deuxième trimestre de l'année, les prévisions de croissance en Allemagne ont été revues à la baisse par le gouvernement pour s'établir désormais à 1,4%. Le ministère de l'Economie allemand va même jusqu'à considérer une croissance négative et ponctuelle de -0,4% sur l'année 2023, à l'instar d'autres pays européens.

Concernant le marché immobilier allemand, le volume d'investissement des trois premiers trimestres de l'année 2022 a connu une baisse de 15% sur un an glissant, avec néanmoins 51,9 milliards d'euros investis. Cette tendance s'observe également sur les actifs de commerce, même si la baisse est plus nuancée à -4% sur les trois premiers trimestres de 2022 comparé à l'année précédente. Cela représente 6,9 milliards d'euros investis, grâce à un fort rebond au 3^{ème} trimestre (3,3 milliards d'euros investis) après une première partie d'année un peu terne.

Au sein de cette classe d'actifs, les retail parks s'imposent toujours comme la catégorie la plus recherchée par les investisseurs avec 46% du volume de transactions depuis le début d'année. Les centres commerciaux ont également été appréciés et représentent 31% des volumes déployés sur les trois premiers trimestres, un fort regain comparé à l'année précédente.

Cet intérêt continu des investisseurs pour les actifs de commerce permet de limiter l'impact du ralentissement économique sur l'évolution des valeurs, avec une détente des taux encore limitée ce trimestre. Ainsi, le taux prime (localisations de premier rang

et actifs de qualité) des retail parks continue de croître de +0.3% pour atteindre 4% à la fin de ce trimestre.

Côté locatif, l'activité de votre SCPI a été riche ce trimestre avec la signature de 12 prolongations de bail représentant un loyer annuel total de plus de 1 M€ pour une surface totale de 6 870 m². Parmi ces prolongations, 9 baux ont été prolongés d'une durée supérieure à 5 ans représentant 775 K€ de loyer annuel. L'activité locative marquante du trimestre est la prolongation de 5 ans (jusqu'en 2037) d'un actif situé à Herzogenrath pour un loyer annuel de près de 500 K€. La durée résiduelle moyenne de bail se maintient à 5,6 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, la distribution pour le troisième trimestre s'établit à 3 euros net par part, en ligne avec les deux premiers trimestres, performance financière saluée par le magazine Le Particulier qui décerne cette année la Victoire d'Or de la catégorie Commerces à Novapierre Allemagne.

Bien sincèrement,



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

 **7 980**
associés

 **280 €**
valeur de la part



560 M€
Capitalisation



3,00 €
Acompte sur
dividende T3 versé
le 31/10/2022



0,091 €
Impôt étranger déjà
supporté par la SCPI
dans le pays investi

PERFORMANCES

Taux de distribution & rentabilité

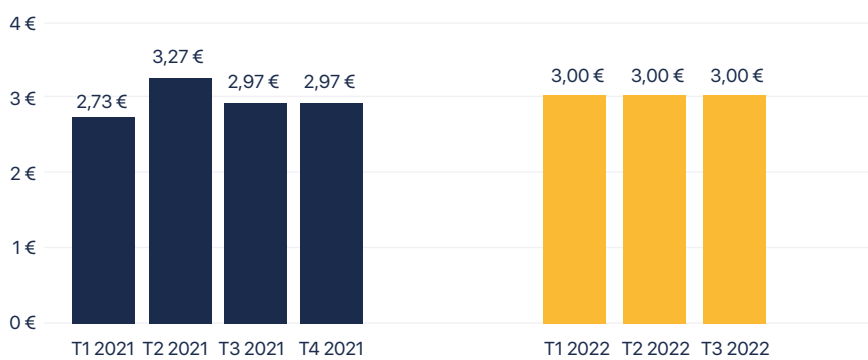
4,84 %
Taux de distribution 2021

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	2 000 000	8 228	8 228	0	2 000 000	7 980
4	-	-	-	-	-	-

280 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{er} 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

0 €

Valeur IFI 2021 préconisée
non-résidents français
non applicable

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

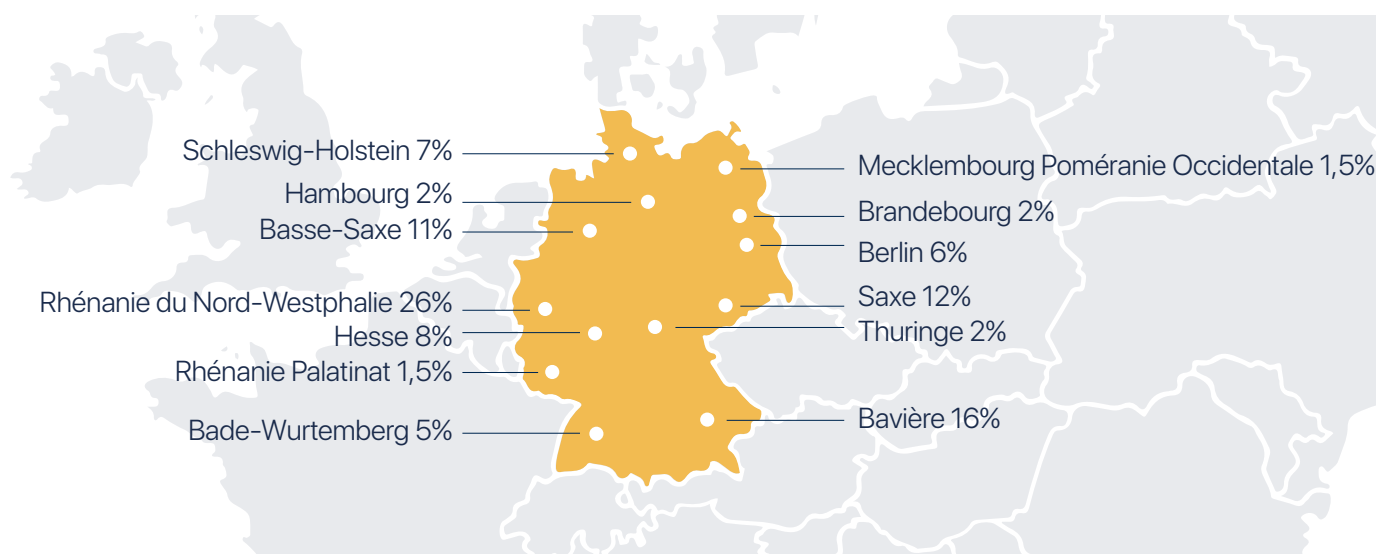
au 30/09/2022

Votre patrimoine en un coup d'oeil

 661,4 M€ Valeur du patrimoine	 62 immeubles	 425 655 m² gérés	 358 baux	 5,6 ans durée moyenne résiduelle (WALB)	 42,3 M€ loyer annualisé au 30/09/22
--	---	--	---	---	---

Répartition géographique







Exprimée en % de la valorisation hors droits



Répartition sectorielle

Exprimée en % de la valorisation hors droits

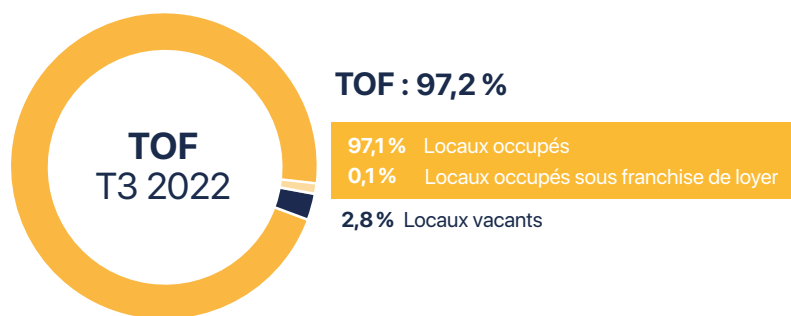
69 % de commerces essentiels

 45 % Alimentaire	 18 % Bricolage	 6 % Drugstore	 10 % Habillement	 1 % Restauration	 20 % Autres
---	---	--	--	---	--

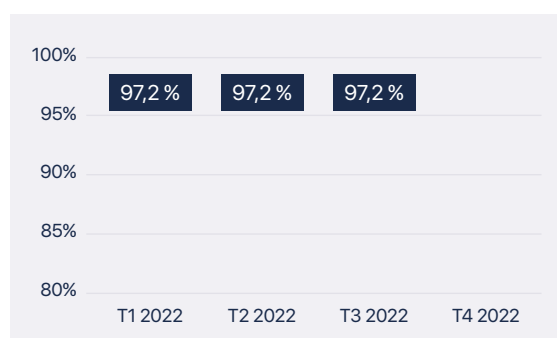
Point sur l'endettement

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€	23,3 %

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 3^{ème} trimestre



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.

Focus sur un actif du portefeuille : Erftstadt (Rhénanie du Nord-Westphalie)



Localisation : Gustav-Heinemann-Straße 5, Erftstadt (Rhénanie du Nord-Westphalie)

Typologie : retail park

Activité principale : bricolage

Date d'acquisition : 8 janvier 2020

Surface : 8 757 m²

Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) : 2,1%

Locataire : Stolz Warenhandels

Taux de rendement (droits inclus) : 6,5%

TOF : 100%

WALB : 8,5 ans

Situé à Erftstadt, dans l'ouest de l'Allemagne, à 20 km de Cologne, 4^{ème} plus grande ville d'outre-Rhin et 25 km de Bonn, l'actif est à quelques centaines de mètres de l'hôtel de ville, dans une zone à usage principalement commercial mais entourée d'habitations.

L'actif est loué en totalité par l'enseigne de bricolage allemande Stolz Warenhandel sous la marque « Hagebau » pour une durée de bail allant jusqu'en 2030.



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. En conséquence, 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).



Votre SCPI remporte la Victoire d'Or des SCPI de commerces décernée par Le Particulier

Lors des Victoires des SCPI 2022 organisées par le magazine Le Particulier en septembre 2022, votre SCPI Novapierre Allemagne a reçu la **Victoire d'Or dans la catégorie SCPI de commerces**, après avoir obtenu en 2021 la Victoire de Bronze.

Ce prix vient souligner la qualité de la gestion mise en œuvre dans la SCPI et couronner les efforts réalisés par l'ensemble des équipes de PAREF Gestion depuis de longs mois.

Pour établir le classement, les organisateurs ont pris en compte trois critères : les perspectives (plus-value potentielle, stabilité des dividendes versés, du taux d'occupation financier (TOF), du report à nouveau et niveau d'endettement), les performances passées (variation du prix moyen de la part sur 4 ans, taux de distribution, taux d'occupation financier, report à nouveau et décote à l'achat) et enfin la qualité intrinsèque de la SCPI (capitalisation, poids moyen des actifs, dynamique de collecte, cohérence collecte/investissements, fluidité du marché des parts).

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.

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 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

Nos équipes restent joignables au :
01 86 90 41 10



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

