



## Bulletin trimestriel d'information T1 2024

N° 41 – Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2024  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

En ce début d'année 2024, la Bundesbank (Banque fédérale allemande) prévoit une légère croissance de l'économie allemande : le niveau de production industrielle est soutenu par une hausse plus importante qu'anticipée des exportations de biens. De même, la banque fédérale souligne la nette progression du secteur de la construction en février. Cependant, les facteurs principaux de la récession de 2023 restent palpables avec en première ligne des coûts de financement élevés et une consommation encore timorée, et ce, malgré une amélioration du pouvoir d'achat des ménages.

De fait, le FMI (Fonds Monétaire International) a récemment réajusté ses prévisions de croissance du PIB (Produit Intérieur Brut) à la baisse pour l'économie allemande en 2024 (de +0,5 % à +0,2 %), en ligne avec les chiffres du gouvernement allemand. Toutefois, l'IFO Institute souligne un regain de confiance des investisseurs avec la baisse de l'inflation qui pourrait atteindre 2,2 % en mars, soit le plus bas niveau depuis avril 2021. D'autre part, la stabilisation, voire la baisse potentielle des taux directeurs anticipée à mi-année, ainsi qu'un marché du travail robuste font partie des vecteurs qui permettraient à l'économie allemande de retrouver son dynamisme à moyen terme.

Concernant le marché de l'investissement immobilier allemand, le volume échangé demeure très important comparé à ses voisins européens avec plus de 6,1 Mds€ de transactions effectuées lors du premier trimestre 2024. Toutefois, s'il s'agit d'une baisse effective de -16 % par rapport au premier trimestre 2023, certaines classes d'actifs restent soutenues et affichent une hausse des volumes de transaction, parmi lesquelles la logistique, l'hôtellerie ou le commerce. En parallèle, les experts soulignent la stabilisation des taux de capitalisation, un signal positif pour le marché immobilier. Les prévisions convergent donc sur un volume de transaction global de 35 Mds€ pour l'année 2024.

Concernant la classe d'actifs Commerce, le segment démontre son attractivité avec un volume de transactions d'1,7 Md€ soit une hausse

significative de +15 % comparée au T1 2023. En ce début d'année, cela en fait la classe d'actifs la plus échangée, bien soutenue par des rendements attractifs. Les actifs de centre-ville ainsi que les Retails Parks concentrent la quasi-totalité des échanges (respectivement 47 % et 45 %). Les centres commerciaux ne recueillent que 4 % des volumes investis. Les taux de capitalisation sont stables avec un point bas de 4,70 % pour les commerces alimentaires. Les experts anticipent une augmentation progressive des transactions notamment au second semestre pour un volume final de 5 à 7 Mds€.

Au premier trimestre, votre SCPI maintient ses très bonnes performances. En effet, 68 % du portefeuille est alloué aux commerces essentiels et celui-ci s'accompagne d'un excellent taux de recouvrement des loyers. Sur le plan locatif, nous soulignons la prise d'effet de deux nouveaux baux ce trimestre, pour des durées fermes de 2 à 5 ans sur des surfaces comprises entre 330 et 1 800 m<sup>2</sup> et pour un loyer annuel de près de 193 K€. De plus, 11 locataires ont décidé de prolonger leur bail ce trimestre et de poursuivre leur activité sur des périodes allant de 1 à 5 ans, pour une surface totale de 7 226 m<sup>2</sup>, sécurisant ainsi 1,06 M€ de loyer annuel complémentaire pour le fonds. Enfin, 13 renouvellements automatiques se sont exécutés pour un total de près de 510 K€ et une surface de 4 445 m<sup>2</sup>.

Le Taux d'Occupation Financier, se maintient à un niveau très élevé de près de 94,8 % et la durée résiduelle moyenne des baux (WALB) est de 5,3 ans. La distribution s'établit à 3,15 € net par part pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : Bundesbank; CBRE; IFO Institute

**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.



## PERFORMANCES

Rentabilité & Taux de distribution

Taux de rentabilité interne au 31/12/2023

5 ans **4,50%**

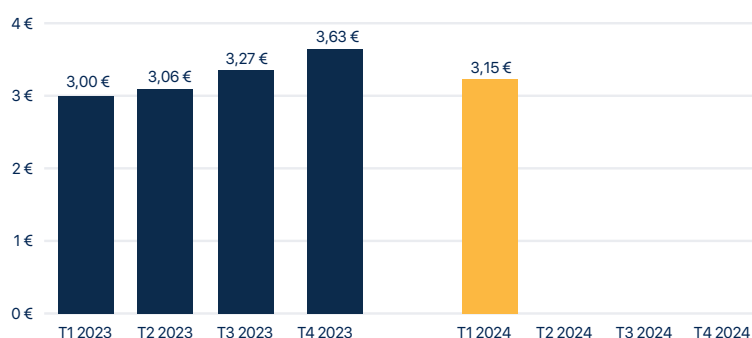
Taux de distribution 2023 : **4,80%**



Distribution sur résultat courant : 4,63%  
Impôts prélevés à la source : 0,17%  
Distribution exceptionnelle : 0%

## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES

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 39 065 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
T1 2024	2 000 000	1 495	1 495	0	2 000 000	8 020
T2 2024						
T3 2024						
T4 2024						

**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	28 €
au titre des frais de recherche et d'investissement	

Valeur de retrait ..... **252 €**

**219,08 €**

Valeur de réalisation  
au 31/12/2023\*

**264,84 €**

Valeur de reconstitution  
au 31/12/2023\*

**237,74 €**

Valeur IFI 2023 préconisée  
résidents français

**0 €**

Valeur IFI 2023 préconisée  
non-résidents français  
non applicable

\*Les valeurs 2023 de réalisation et de reconstitution sont affichées à titre indicatif, sous réserve d'approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

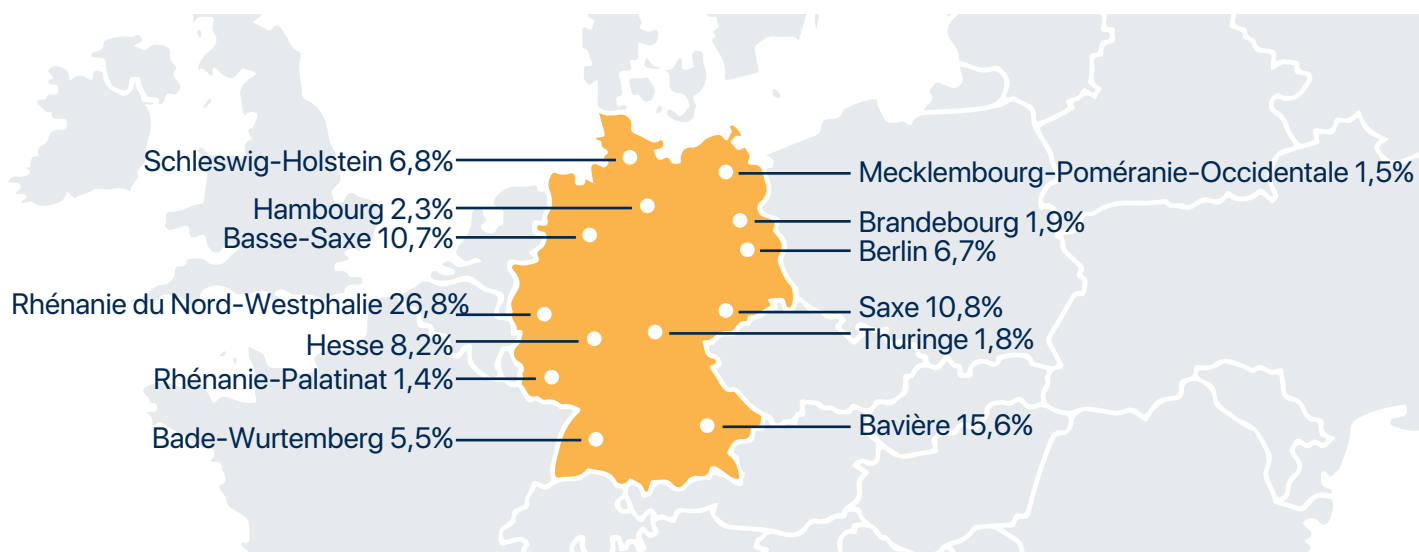
au 31/03/2024

Votre patrimoine en un coup d'œil

 <b>593,2 M€</b> Valeur du patrimoine	 <b>62</b> immeubles	 <b>425 596 m<sup>2</sup></b> gérés	 <b>357</b> baux	 <b>5,27 ans</b> durée résiduelle moyenne ferme des baux	 <b>11,6 M€</b> loyers encaissés au 1 <sup>er</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

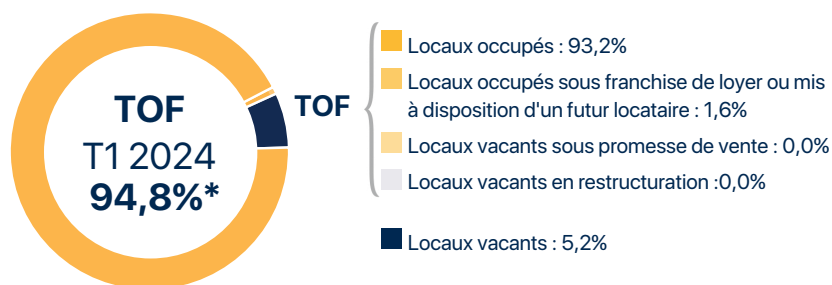
68,0% de commerces essentiels

 <b>44,8%</b> Alimentaire	 <b>16,6%</b> Bricolage	 <b>6,6%</b> Drugstore	 <b>10,4%</b> Habillement	 <b>1,0%</b> Restauration	 <b>20,6%</b> Autres
--	--	---	---	--	---

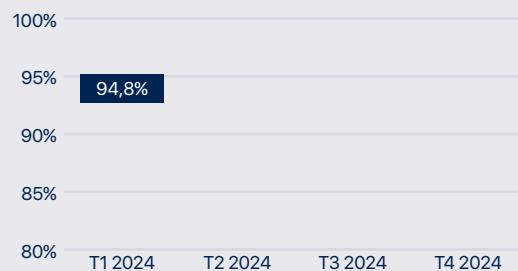
## Point sur l'endettement

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 2024



\* 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 1<sup>er</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 : Moessingen (Bade-Wurtemberg)



**Localisation :** Jakob Strasse 14, Moessingen (Bade-Wurtemberg)  
**Typologie :** Retail Park  
**Date d'acquisition :** 1 mars 2015  
**Surface locative :** 1 710 m<sup>2</sup>  
**Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) :** 0,4%  
**Locataires :** Müller (Drugstore, 72%) et Deichmann (Chaussures, 28%)  
**TOF :** 100%  
**WALB :** 8,2 ans

L'actif présenté ce trimestre se situe à Moessingen 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 Tübingen et se situe à 1h en voiture de Stuttgart. Ancrée dans un environnement rural, la ville de Moessingen est reliée aux agglomérations majeures de Basse-Saxe par l'autoroute fédérale et par une station ferroviaire desservie par les trains express régionaux.

Le Retail Park se situe dans une zone commerciale et résidentielle en coeur de ville, sur l'un des principaux axes de la localité. Le site accueille en majorité le magasin Müller, l'une des enseignes de drugstores les plus populaires en Allemagne et en Europe centrale. Il héberge aussi l'enseigne Deichmann, l'un des plus grands détaillants de chaussures en Europe. Les deux locataires font partie des seules grandes enseignes sur leur segment respectif au niveau local et ne font face à aucune concurrence directe. Le site est très accessible en voiture, proche de la gare et bénéficie d'un espace de stationnement de près de 60 places, en cohérence avec la taille du lieu.

Ce trimestre, Müller et Deichmann ont confirmé leur conviction sur cet emplacement, par la signature de prolongations de durées fermes supplémentaires de 8 et 5 ans, avec prises d'effet en 2025. Ces accords garantissent une occupation du site jusqu'en 2033 et permettent d'entretenir l'attractivité du site.



# VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Novapierre Allemagne se tiendra **le mardi 28 mai 2024 à seize heures trente, au Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe – 14 rue Beaujon, 75008 Paris.**

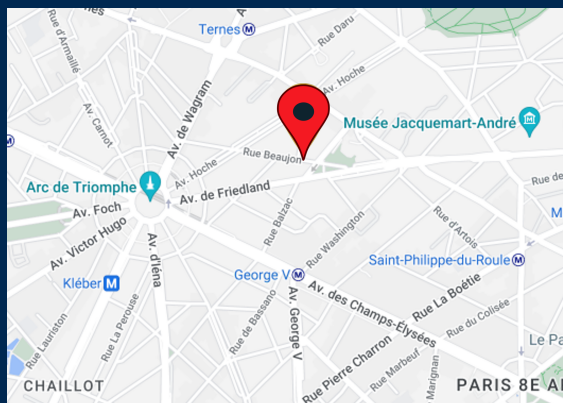
À cette occasion, vous serez invités à voter d'une part sur le projet de fusion entre les SCPI Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2 ainsi que sur les modifications statutaires corrélatives à l'opération, d'autre part sur certaines évolutions statutaires qui seront intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion. Le détail des résolutions relatives à l'opération de fusion et aux dites évolutions statutaires est présenté dans le rapport annuel de votre SCPI qui vous sera transmis en amont de l'Assemblée Générale (Partie "Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire").

Enfin, 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.

## Participez à la vie de votre SCPI et votez lors de l'Assemblée Générale du 28 mai 2024

En tant qu'associé de la SCPI Novapierre Allemagne, vous êtes invité à assister à l'Assemblée Générale Annuelle de la société qui aura lieu le mardi 28 mai prochain à 16h30. Vous pourrez ainsi rencontrer les gérants de votre SCPI mais également **exprimer votre voix vis-à-vis des résolutions qui seront soumises à votre approbation**. Pour rappel, vous disposez d'un nombre de voix proportionnel à votre part dans le capital social de la société.

Si vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée Générale, vous pourrez, au choix, voter par correspondance via le formulaire de vote joint à la convocation ou voter par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont à notre service Associés.



**Lieu :** Sofitel Arc de Triomphe, 14 rue Beaujon, 75008 Paris.

**Métro / RER :** George V (ligne 1), Ternes (ligne 2), Saint-Philippe-du-Roule (ligne 9), Charles de Gaulle - Etoile (RER A, lignes 1, 2, 6).

**Parking public :** Etoile Friedland (31 avenue de Friedland).

## 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 T124-NAL/1