


**4,80 %**

Taux de distribution\* 2022

## Bulletin trimestriel d'information T4 2022

N° 36 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2023  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022

Type : SCPI de rendement à capital variable

Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

L'économie allemande a su résister sur le second semestre 2022 avec un climat des affaires plus favorable, une légère hausse des investissements en équipement et une atténuation des problèmes d'approvisionnement. Le bilan de l'année n'en demeure pas moins contrasté, avec des indicateurs économiques en baisse par rapport à 2021 : croissance du PIB d'1,9% en dessous de celui de la zone euro (+3,4%), un pouvoir d'achat des ménages en berne (+12,8 % d'inflation pour les denrées alimentaires) et une inflation qui a atteint un nouveau pic au 4<sup>ème</sup> trimestre à +10,4%. La Bundesbank (Banque Fédérale Allemande) annonce des perspectives à court terme toujours mitigées, la crise économique continuant de peser sur le secteur manufacturier.

Néanmoins, une amélioration progressive dès le deuxième trimestre 2023 est anticipée par les économistes, avec une diminution de l'incertitude liée au prix de l'énergie via les aides gouvernementales, un ralentissement de l'inflation et une hausse des salaires. Ainsi, le renforcement de la confiance des ménages devrait avoir des effets positifs sur la consommation, et le relâchement des tensions pesant sur les chaînes d'approvisionnement devrait mener les entreprises vers une reprise plus soutenue de l'activité.

Dans ce contexte économique incertain, le volume d'investissement du marché immobilier allemand continue sa contraction ce trimestre pour s'établir à 65,8 milliards d'euros fin 2022, dont 52,3 milliards en immobilier tertiaire et 13,5 milliards en immobilier résidentiel. Ce niveau en forte baisse par rapport à 2021 (-41%), proche de la moyenne à 10 ans (-7%), montre néanmoins de fortes disparités entre les classes d'actifs. L'immobilier de commerce est resté très résilient en 2022 par rapport à d'autres typologies d'actifs immobiliers avec une baisse limitée de -4% par rapport à l'année précédente, pour atteindre les 9,4 milliards d'euros investis, dont un encourageant 2,5 milliards au 4<sup>ème</sup> trimestre.

Dans la lignée du 3<sup>ème</sup> trimestre, les retail parks demeurent la catégorie la plus recherchée par les investisseurs et représentent 48% du volume de

transactions en immobilier commercial sur l'année. Ils sont suivis par les centres commerciaux (29%) principalement sur les actifs les plus sécurisés, porté notamment par l'acquisition de Deutsche Euroshop par Oaktree Capital et Cura pour près d'1,6 milliard d'euros.

Les investissements restent ciblés sur les actifs les plus sécurisés, avec un intérêt toujours aussi fort de la part des investisseurs pour la résilience des commerces essentiels, les supermarchés en première ligne. Les taux primes (localisations de premier rang et actifs de qualité) continuent leur décompression, même si la hausse sur les actifs de commerce, entre 0,25% à 0,85% selon les sous-catégories, reste moins marquée que sur le bureau et la logistique notamment.

Les fondamentaux solides de votre SCPI Novapierre Allemagne ont permis une nouvelle fois de très bonnes performances au 4<sup>ème</sup> trimestre. Sur le plan locatif, soulignons la signature de 5 nouveaux baux de durées de 10 à 15 ans sur des surfaces comprises entre 150 et 1 300 m<sup>2</sup> et pour un loyer annuel de 330K euros. Notons par exemple sur l'actif de Krefeld la signature d'un bail de 12 ans avec Expert, leader suisse de la distribution d'équipements électronique, pour une surface de 1 300 m<sup>2</sup>. 10 nouvelles prolongations de bail ont de plus été signées pour une surface de plus de 2 000 m<sup>2</sup> et un loyer de 229K euros. Ces bonnes nouvelles permettent de maintenir le Taux d'Occupation Financier à un excellent niveau de 96,7%.

Enfin, **la distribution s'établit à 3,00 euros net par part pour le 4<sup>ème</sup> trimestre, le portant à 12,00 euros net sur l'année pour un taux de distribution de 4,80%**, ce qui permet à la SCPI Novapierre Allemagne de maintenir solidement ses performances en 2022.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance et vous souhaite une excellente année 2023.



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

**\*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. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**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**  
G E S T I O N

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/12/2022

 **7 985**  
associés

 **280 €**  
valeur de la part



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



**3,00 €**  
Acompte sur  
dividende T4 versé  
le 03/02/2023



**0,10 €**  
Impôt étranger déjà  
supporté par la SCPI  
dans le pays investi

## PERFORMANCES

Taux de distribution & rentabilité

**4,80 %**  
Taux de distribution 2022

**TAUX DE DISTRIBUTION 4,80 %**

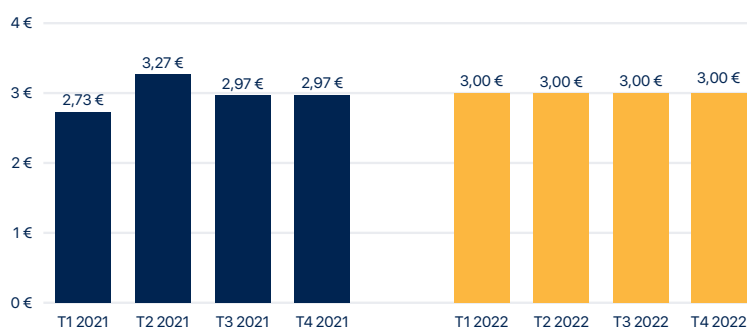
dont distribution sur résultat courant 4,62 %  
dont impôts prélevés à la source 0,18 %  
dont distribution exceptionnelle -%

**5 ans 4,49 %**

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31/12/2022

## 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	2 000 000	7 662	7 662	0	2 000 000	7 985

**280 €**

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1ER 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 31/12/2022

Votre patrimoine en un coup d'oeil



**644,1 M€**

Valeur du patrimoine



**62**

immeubles



**425 670 m<sup>2</sup>**

gérés



**355**

baux



**5,3 ans**

durée moyenne  
résiduelle (WALB)

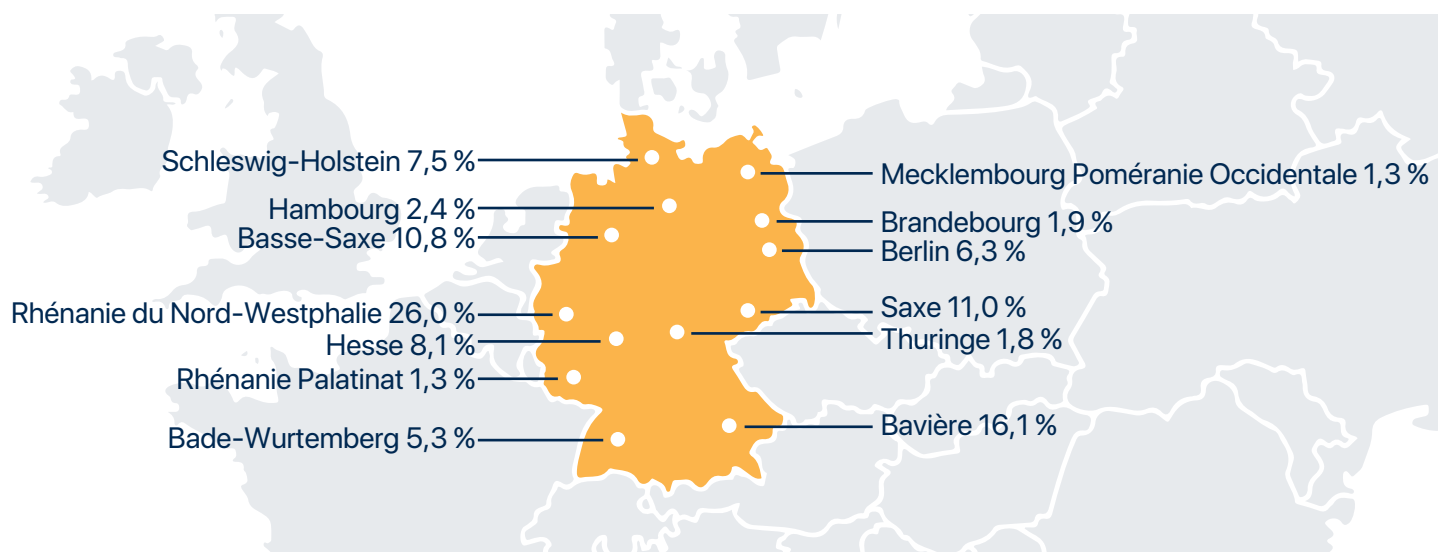


**42,5 M€**

loyer annualisé  
au 31/12/22

## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits



## Répartition sectorielle

Exprimée en % de la valorisation hors droits

69 % de commerces essentiels



**44 %**

Alimentaire



**19 %**

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
166,6 M€	644,1 M€	0€	644,1 M€	25,9%

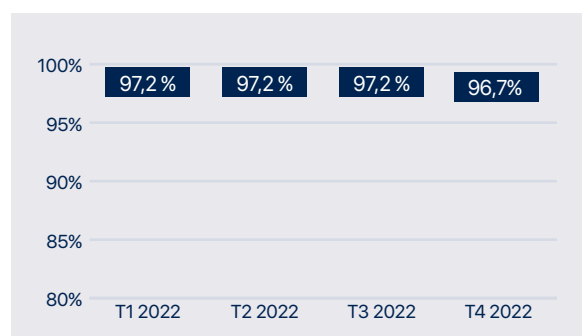
## Taux d'occupation financier



### TOF

96,0 %	Locaux occupés
0,6 %	Baux signés n'ayant pas encore pris effet
0,1 %	Locaux occupés sous franchise de loyer
3,3 %	Locaux vacants

## 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 4<sup>ème</sup> 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 : Krefeld (Rhénanie du Nord-Westphalie)



Situé dans l'ouest de l'Allemagne, à une vingtaine de kilomètres de Düsseldorf, ce Retail park est à proximité immédiate d'un grand axe autoroutier, sur l'une des routes principales menant à la ville de Krefeld (226 000 habitants).

L'actif est loué à 11 enseignes et accueillera dès avril 2023 le détaillant suisse Expert, leader de la distribution d'équipements électroniques, qui a signé en octobre 2022 un bail de 12 ans.

Cette prise à bail porte le revenu locatif annuel de l'actif à plus de 1 M€ et son Taux d'Occupation Financier à 100%.

**Localisation :** Hafelstraße 237, Krefeld (Rhénanie du Nord-Westphalie)

**Typologie :** Retail park

**Date d'acquisition :** 31 août 2018

**Surface :** 8 241 m²

**Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) :** 2,6 %

**Locataires :** 11 locataires parmi lesquels Fressnapf (chaîne d'animaleries), Penny (hard-discount alimentaire), dm-droguerie (chaîne de drogueries), Deichmann (magasins de chaussure)

**TOF (au 31/12/2022) :** 84 %

**WALB :** 6,5 ans





L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre Allemagne se tiendra le jeudi 22 juin 2023 à seize heures.

A cette occasion, vous serez invités à élire neuf (9) membres du Conseil de surveillance. 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. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, les votes exprimés par procuration ne sont pas pris en compte.

Enfin, les modalités concernant le lieu et la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement.



## Résultats de notre enquête de satisfaction menée auprès des associés de nos SCPI

Dans le cadre de l'amélioration continue de notre offre de services, nous avons mandaté en septembre dernier l'institut IPSOS afin de mesurer votre niveau de satisfaction et de votre propension à recommander PAREF Gestion.

Les résultats sont très encourageants puisque votre niveau de satisfaction global vis-à-vis de PAREF Gestion ressort à 7,9/10 et notre NPS\* qui sert à mesurer l'intention de recommandation clients, s'établit à +22, positionnant PAREF Gestion à un haut niveau de satisfaction et de recommandation.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez et prenons également en compte vos attentes et suggestions. Ainsi, nous vous communiquerons prochainement le plan d'actions que nous mettrons en place pour améliorer la qualité de nos services et outils afin de mieux vous accompagner.

\*Net Promoter Score : différence entre le pourcentage de promoteurs et le pourcentage de détracteurs.

## 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 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.

## CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés :  
**gestionvie@paref.com**

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



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

