

Bulletin trimestriel d'information T1 2023

4,50 %

Taux de distribution* 2022

N° 14 - Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2023 et relatif à la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2023
 Type : SCPI de rendement à capital variable
 Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

L'économie allemande a montré des signes d'amélioration au 1^{er} trimestre 2023, favorisée par le rebond de la production industrielle. La Bundesbank (Banque fédérale allemande), tout comme le Conseil allemand des experts économiques, ont revu à la hausse les projections de croissance du Produit Interieur Brut (PIB) de la 1^{re} économie européenne à +0,2 % en 2023 en lieu et place d'une récession de -0,2 %. La croissance atteindrait les 1,3 % à horizon 2024.

L'optimisme modéré des économistes se fonde sur des facteurs clés qui se rétablissent. D'une part, la baisse des prix du gaz qui a permis au secteur industriel, très dépendant des prix de l'énergie, de profiter d'un certain regain d'activité au 1^{er} trimestre. D'autre part, l'augmentation des commandes industrielles liées à la baisse des tensions sur les chaînes d'approvisionnement, qui s'accompagne d'un redressement sur le marché de l'emploi.

Toutefois, l'inflation demeure élevée. Avec un niveau de près de 6 % prévu sur l'année 2023, elle continue de peser sur le pouvoir d'achat des ménages allemands et grippe encore la croissance dont la consommation demeure l'un des piliers. Les efforts de la Banque Centrale Européenne pour l'endiguer induisent une politique monétaire restrictive et une poursuite du relèvement des taux directeurs, réduisant de fait les possibilités de financement des investissements.

Dans ce contexte, le marché immobilier allemand est plutôt attentiste ce trimestre avec un volume de transactions de 5,1 Mds€. Avec un niveau inférieur de 72 % aux échanges réalisés au 1^{er} trimestre 2022, il s'agit ainsi du trimestre le plus faible observé depuis 2010. Avec près d'1,6 Mds€ en volume, le segment des actifs de commerce représente 31 % des transactions, ce qui en fait le segment le plus dynamique en ce début d'année, même si la baisse demeure marquée par rapport au 1^{er} trimestre 2022 (-30 %).

Ce résultat relativement résilient est en partie dû à la cession par l'autrichien Signa Group au thaïlandais Central Group, de 49,9 % de sa participation dans le grand magasin KaDeWe à Berlin, ainsi qu'à la montée de Deutsche Euroshop au capital de 5 centres commerciaux. Ces accords de grande envergure font office d'exception sur un marché en accalmie où l'on assiste à une certaine décompression des taux de capitalisation et donc un ajustement à la baisse des prix.

Dans un marché toujours incertain, les fondamentaux solides de votre SCPI Novapierre Allemagne 2 ont permis malgré tout de réaliser de très bonnes performances au 1^{er} trimestre 2023. La prépondérance de commerces essentiels en portefeuille (70,2 %) favorise la résilience de nos locataires qui sont en capacité de répercuter l'inflation sur le prix de leurs biens et services. De surcroît, le mécanisme d'indexation des loyers propre à l'Allemagne permet à la SCPI de soutenir son niveau de rendement.

L'acquisition récente de 11 actifs en 2022 dont 8 lors du 4^e trimestre, assure à la SCPI un Taux d'Occupation Financier d'un excellent niveau de 98,8 % et une durée résiduelle des baux (WALB) longue de 7,3 ans. Sur le plan locatif, soulignons la prise d'effet et la signature de 3 baux de durées de 3 à 10 ans pour un loyer annuel de près de 96 K€.

En matière d'investissements, la dynamique de 2022 se poursuit et votre SCPI est déjà en phase d'exclusivité sur 3 actifs de qualité de type retail park pour un total d'environ 50 M€, offrant des durées résiduelles des baux longues avec des locataires solides et des rendements attractifs.

Enfin, **la distribution s'établit à 2,79 € net par part pour le 1^{er} trimestre de 2023**, dans la lignée de la tendance très positive amorcée depuis 2022.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance.



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^{er} janvier de l'année n.

Le taux de distribution 2022 de la SCPI Novapierre Allemagne 2 est de 4,50 % dont 4,21 % de distribution sur résultat courant, 0,29 % d'impôts prélevés à la source et 0 % de distribution exceptionnelle. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/03/2023

 **6 348**
associés

 **260 €**
valeur de la part



356 M€
Capitalisation sur prix de
souscription



2,79 €
Acompte sur
dividende T1 versé
le 04/05/2023



0,30 €
Impôt étranger déjà
supporté par la SCPI
dans le pays investi

PERFORMANCES

Taux de distribution

TAUX DE DISTRIBUTION 2022 : 4,50 %



Distribution sur résultat courant : 4,21%
Impôts prélevés à la source : 0,29%
Distribution exceptionnelle : 0%

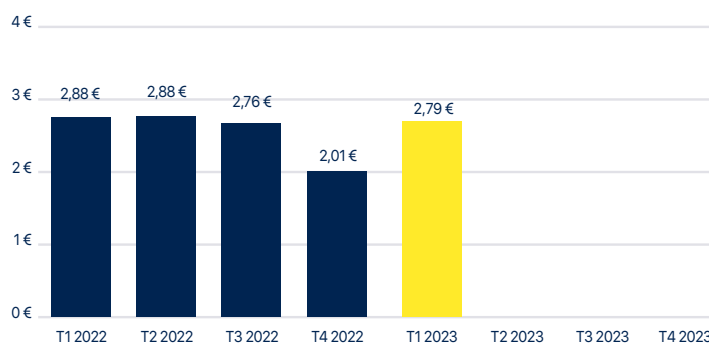
5 ans

NA - historique inférieur à 5 ans

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

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2022 & 2023

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 1 369 684 parts en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
T1 2023	1 280 045	91 139	1500	0	1 369 684	6 348
T2 2023						
T3 2023						
T4 2023						

260 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{er} AVRIL 2022

Souscription minimum : 10 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus) 260 €
- Valeur nominale 200 €
- Prime d'émission 60 €
*dont 10% HT de commission de souscription
au titre des frais de recherche et d'investissement* 26 €

Valeur de retrait 234 €

227,66 €

Valeur de réalisation
2022*

272,08 €

Valeur de reconstitution
2022*

207,37 €

Valeur IFI 2022 préconisée
résidents français

0 €

Valeur IFI 2022 préconisée
non-résidents français
non applicable

* Les valeurs 2022 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 31/03/2023

Votre patrimoine en un coup d'oeil



339,0 M€

Valeur du patrimoine



17

immeubles



184 828 m²

gérés



176

baux



7,3 ans

durée moyenne
résiduelle (WALB)

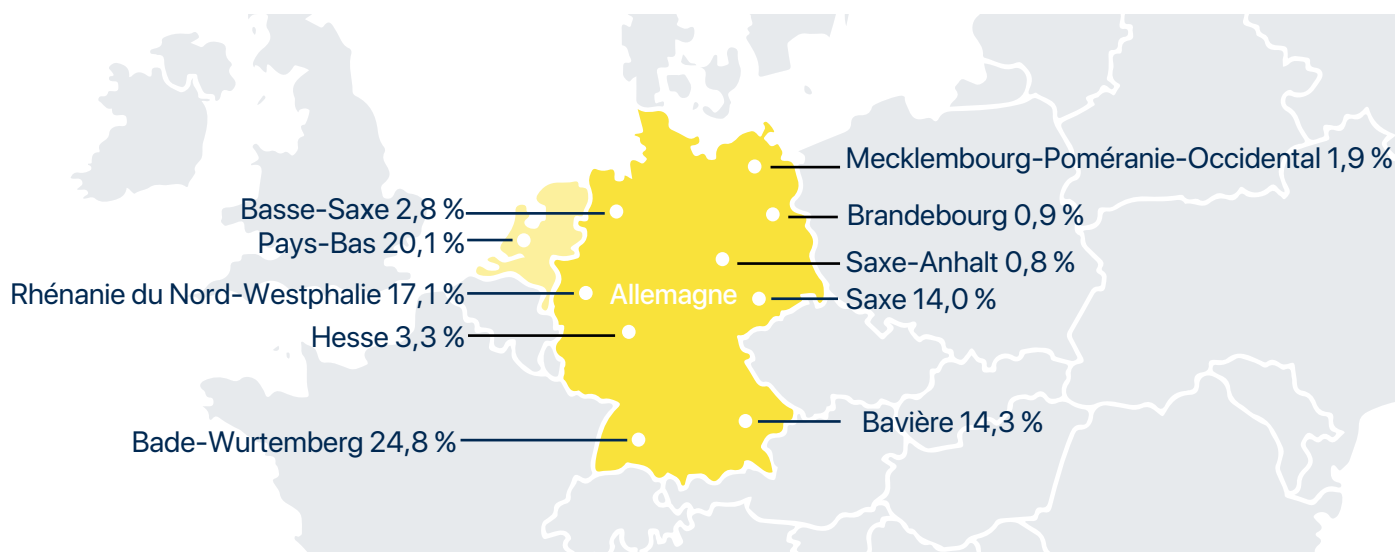


22,1 M€

loyer annualisé
au 31/03/23

Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits



Répartition sectorielle

Exprimée en % de la valorisation hors droits

70,2 % de commerces essentiels



29,0 %

Alimentaire



35,1 %

Bricolage



6,1 %

Drugstore



14,5 %

Habillement



1,8 %

Restauration



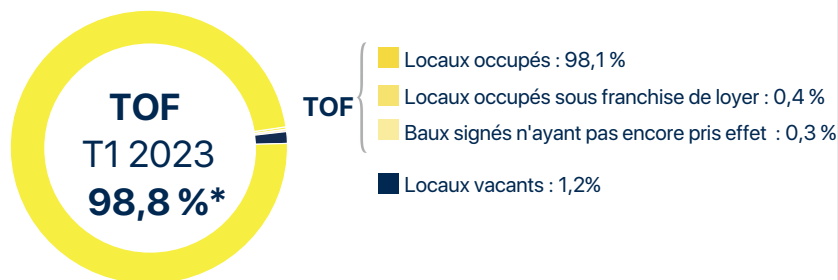
13,5 %

Autres

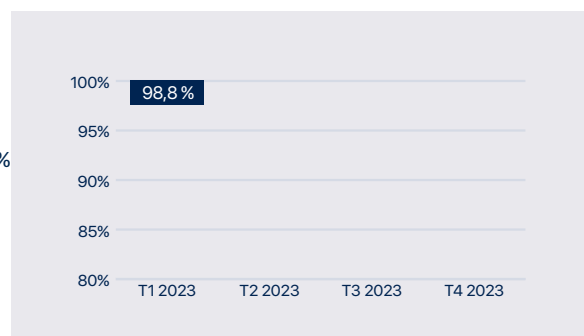
Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
90,0 M€	339,0 M€	0 €	339,0 M€	26,6 %

Taux d'occupation financier



Evolution du TOF 2023



* 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) en vigueur en 2022.

Activité locative du 1^{er} trimestre



Arbitrages du trimestre

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

Acquisitions récentes (T4 2022) - Focus sur les 3 actifs du Portefeuille East Netto

La SCPI a réalisé au 4^e trimestre 2022 l'acquisition de ce portefeuille de 3 retail parks situés dans l'Est de l'Allemagne. L'ensemble bénéficiant d'une surface locative globale de 7 900 m² est loué à 100 %, majoritairement aux enseignes Netto (alimentaire, 67 % du loyer total) mais aussi Thomas Philipps (bricolage) et TEdi (discounter non-alimentaire). La durée résiduelle moyenne des baux (WALB) du portefeuille est supérieure à 10 ans.



Anklam

Le 1^{er} actif du portefeuille, rénové et restructuré en 2021, est situé à Anklam, ville touristique du Nord-Est détenant l'un des plus gros ports fluviaux du pays. Il s'étend

sur 5 931 m², dispose de 224 places de parking et présente un état locatif diversifié sur 4 locataires dont Netto, Thomas Philipps, TEdi et Bäckerei Kühl (boulangerie). Il bénéficie d'une très bonne accessibilité routière.



Holleben

Le 2^e actif du portefeuille, construit en 2016, est situé à Blankenfelde en périphérie Sud de Berlin. Il s'étend sur 4 728 m² et dispose de 60 places de

parking. C'est un retail park monolocataire loué à 100 % à Netto avec un bail de 12 ans. Il se trouve près du Hub Berlin-Brandeburge, dans une zone résidentielle bénéficiant d'un réseau de transport fortement développé, à proximité immédiate de Potsdam et de l'aéroport de Schönefelde.



Blankenfelde-Mallow

Le 3^e actif du portefeuille, construit en 2021, est situé à Holleben dans la région de Leipzig. Il s'étend sur 1 139 m² et dispose de 65 places de parking. C'est un retail park

monolocataire loué à 100 % à Netto avec un bail de 12 ans. Situé sur un axe majeur, il bénéficie d'une très bonne accessibilité pédestre, routière et ferroviaire ainsi que d'une bonne rétention de consommateurs due à la faible concurrence environnante.

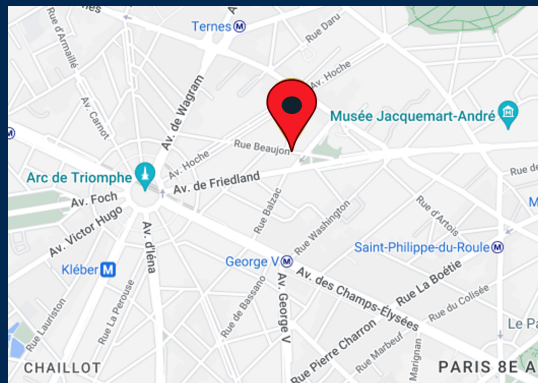
L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Novapierre Allemagne 2 se tiendra le **mardi 20 juin 2023 à seize heures**, au Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe – 14 rue Beaujon, 75008 Paris.

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 20 juin 2023

En tant qu'associé de la SCPI Novapierre Allemagne 2, vous êtes invité à assister à l'Assemblée Générale Annuelle de la société qui aura lieu le mardi 20 juin prochain à 16h00. 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 DIX (10) 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 sixième 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. 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.

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.

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



BTI-T123-NAL2/1