

# Bulletin trimestriel d'information : T3 2020

N°4 - Valable du 1er octobre au 31 décembre 2020 et  
relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2020  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : immobilier commercial

## L'essentiel en date du 30/09/2020

**150,7 M€**  
Capitalisation

**2 684**  
Associés

**250 €**  
Prix de souscription

**225 €**  
Prix de retrait

**53,8 M€**  
Valeur du patrimoine

**99.0 %**  
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





## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Dans le prolongement de ce que nous avons observé lors du 2ème trimestre, l'Allemagne est restée relativement moins impactée par la crise sanitaire. Cette situation généralement plus favorable en Allemagne a permis à votre SCPI de réaliser un 3ème trimestre positif en terme de recouvrement des loyers, avec un taux supérieur à 98%. Néanmoins, similairement au reste de l'Europe, le pays voit ses indicateurs sanitaires se dégrader, conduisant à de nouvelles mesures de restrictions visant à un confinement partiel de la population et notamment une fermeture proposée des bars et restaurants.

Dans ce contexte, votre société de gestion s'est impliquée auprès des locataires en place afin de soutenir leur activité et identifier au mieux les risques de retard de loyers. L'équipe s'est aussi impliquée fortement dans la commercialisation des 1 288 m<sup>2</sup> vacants. Une discussion est par exemple en cours pour la location d'un espace qui réduirait cette vacance de près des deux tiers.

Parallèlement, la collecte est restée dynamique au 3ème trimestre, avec plus de 17 millions d'euros de souscriptions enregistrées durant le trimestre et les équipes d'investissements ont donc poursuivi activement leur travail sur de nouvelles opportunités d'investissements.

Plusieurs actifs ont fait l'objet d'offres durant le trimestre, pour environ 180 millions d'euros, résultant en une exclusivité sur un actif situé dans la région de la Saxe. Cependant, les audits réalisés sur cet actif ont révélé des éléments impactant sensiblement le profil économique de l'opération, conduisant PAREF Gestion à mettre en pause le processus. Si l'acquisition de cet actif avant la fin de l'année aurait effectivement généré un impact positif sur la distribution à court terme, l'équipe de gestion a néanmoins jugé préférable de maintenir le niveau d'exigence quant à la qualité du patrimoine à même de soutenir le rendement à long terme. Si le vendeur parvient à corriger les points que nous avons soulevés, nous pourrions reprendre cette opération.

Ainsi, en l'absence de nouvelle acquisition ce trimestre, la performance solide du portefeuille existant nous permet de maintenir un acompte sur dividende de 1,35 euros par part.

Dans ce contexte de nouveau confinement, nous tenons à vous assurer que l'ensemble des équipes de PAREF Gestion reste mobilisé pour la gestion de votre SCPI et la poursuite des opérations d'investissements.

Bien sincèrement,

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



Actif situé à Torgau et acquis par  
votre SCPI en 2020.  
Superficie : 12 800m<sup>2</sup>  
Loyer annuel : 500 000 € (+loyer  
variable sur chiffre d'affaires du  
locataire)  
WALT : 10,1 ans

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Votre fonds a continué à collecter à un bon rythme durant le 3ème trimestre 2020 malgré la poursuite de la crise sanitaire et cette tendance s'est poursuivie jusqu'à ce jour sur le 4ème trimestre. PAREF Gestion travaille donc activement afin d'investir la trésorerie disponible au plus tôt sur des actifs de qualité dans un contexte de marché très compétitif.

En effet, prenant en compte la situation actuelle, les propriétaires ont ralenti la mise en vente de nouvelles opportunités alors que les investisseurs institutionnels disposent toujours de beaucoup de liquidités à investir, générant ainsi une compétition accrue sur les bons produits.

Suite à la mise en pause d'un projet d'acquisition pour des raisons de due diligence non satisfaisante, trois autres opportunités ont fait l'objet d'offres ce trimestre, pour un total de 180 millions d'euros. Ces trois offres ont été émises à des niveaux de prix déjà élevés mais restant en ligne avec la stratégie de votre SCPI visant à la constitution d'un portefeuille de qualité et assurant un rendement sur le long terme. Malheureusement, dans un contexte de compétition accrue sur le marché, ces offres n'ont pas été retenues par les vendeurs. Soyez cependant assurés que nous restons entièrement mobilisés sur de nouvelles opportunités et avons d'ores et déjà identifié deux autres actifs sur lequel nous travaillons à faire des offres attractives pour les vendeurs.

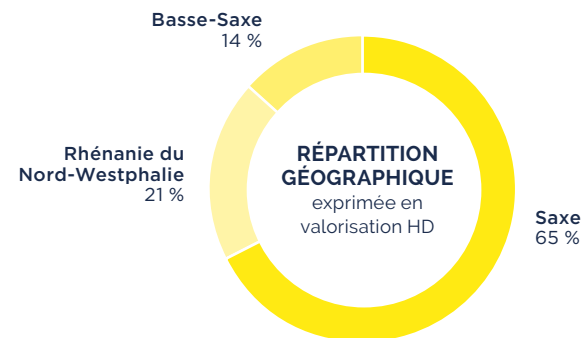
Bien entendu, le marché étant très compétitif et la collecte de votre SCPI toujours active, l'équipe de PAREF Gestion poursuit sa recherche active de nouvelles opportunités afin d'accompagner la croissance de Novapierre Allemagne 2 tout au long de 2021.



**Rémi Gay**  
Fund Manager



## PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



## OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE



### CHEMNITZ

**Localisation :** Région de la Saxe  
**Type d'actif :** Centre commercial  
**Surface locative :** 27 000 m<sup>2</sup>  
**WALT :** 9,4 ans  
**Montant de l'acquisition :** +40 M€



### SACHSEN PARK

**Localisation :** Région de la Saxe  
**Type d'actif :** Retail Park  
**Surface locative :** 25 659 m<sup>2</sup>  
**WALT :** 5,3 ans  
**Montant de l'acquisition :** +40 M€



### GÄGELOW

**Localisation :** Région de Mecklembourg-Poméranie-Occidentale  
**Type d'actif :** petit centre commercial  
**Surface locative :** 20 607 m<sup>2</sup>  
**WALT :** 7,2 ans  
**Montant de l'acquisition :** +30 M€

## SITUATION LOCATIVE



TOF

### Détail du Taux d'Occupation Financier calculé suivant la méthode ASPIM

occupés sans franchise de loyer	99,0 %
occupés avec franchise de loyer	0,0 %
occupés en vente	0,0 %
vides en vente	0,0 %
vides en travaux	0,0 %
lots vides	1,0 %

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).

## LOCAUX VACANTS

Au 30 septembre 2020, 4 lots sont vacants à Torgau, représentant une surface totale de 1 288m<sup>2</sup>. 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 2.

## FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE



**2 684**  
ASSOCIÉS



**250€**  
VALEUR DE LA PART



**1,35€ ACOMPTE**  
SUR DIVIDENDE T3 2020 VERSÉ  
EN DATE DU 4 NOVEMBRE.

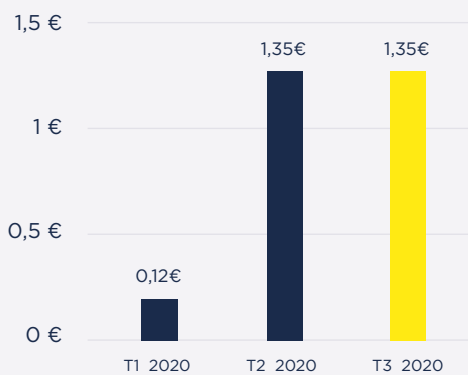
## EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **603 069 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTION	RETRAIT	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	309 841	159 530	0	200	469 171	2 174
2	469 171	65 620	80	0	534 711	2 424
3	534 711	68 458	100	0	603 069	2 684

## DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



**250€**

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 18 SEPTEMBRE 2019

Souscription minimum 10 parts pour chaque nouvel associé

### Une part (tous frais inclus)

- Valeur nominale	200€
- Prime d'émission	50€
Dont commission de souscription	25€
au titre des frais de recherche et d'investissement	

### Valeur de retrait

**225€**

**225€** Valeur de réalisation 2019

**250€** Valeur de reconstitution 2019

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.

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## 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 des Bulletins trimestriels 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 cinquième 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. 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 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.

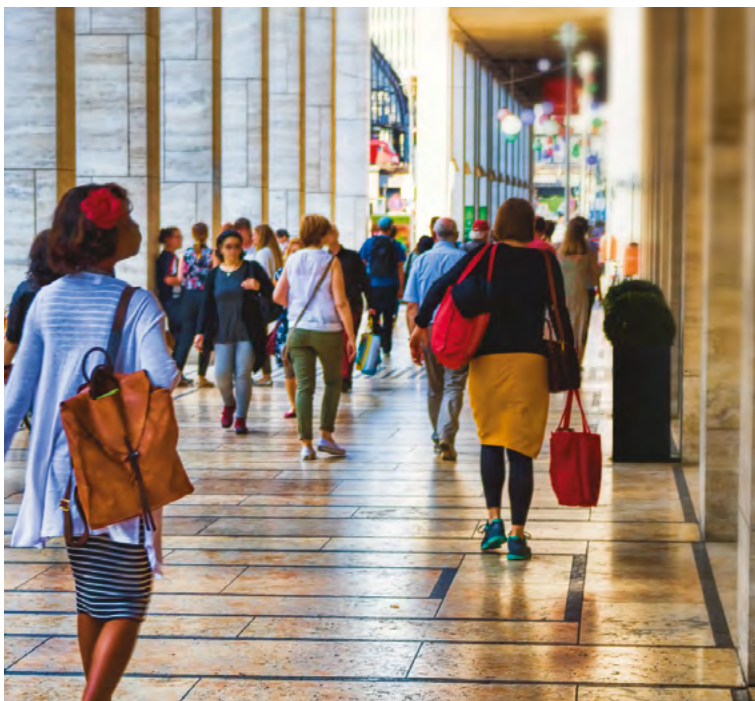
**Valeur de réalisation :** La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. Elle est basée sur l'évaluation du patrimoine faite en fin d'année.

**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](mailto:associes@paref.com)  
[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

[paref-gestion.com](http://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