



## Bulletin trimestriel d'information T2 2023

**4,50 %**

Taux de distribution\* 2022

N° 15 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2023  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2023  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Si dans son rapport mensuel publié fin juin, la Bundesbank (Banque fédérale allemande) estime que la récession technique observée au T1 2023 devrait prendre fin au cours du deuxième trimestre, les prévisions annuelles n'en demeurent pas moins prudentes. L'année 2023 devrait ainsi s'achever par une contraction de -0,3% du PIB, avec un retour à une croissance de 1,2% en 2024, et de 1,3% en 2025. Les facteurs du redressement progressif de l'économie allemande sont ceux identifiés au premier trimestre tels que la baisse des prix de l'énergie, le relâchement des tensions sur les chaînes d'approvisionnement, ainsi que le redémarrage des commandes industrielles. Ces facteurs positifs viendront compenser les incertitudes qui persistent avec notamment une inflation encore présente, malgré une tendance générale baissière. Les prévisions d'inflation annuelles demeurent en effet presque inchangées, avec un niveau de près de 6% prévu sur l'année 2023, de 3,1% en 2024, puis de 2,7% en 2025. La Banque Centrale Européenne entend poursuivre sa politique monétaire et la hausse des taux directeurs (4% sur les 11 derniers mois) devrait se poursuivre lors des prochaines annonces.

Compte tenu de cet environnement complexe, le deuxième trimestre s'inscrit dans la continuité du premier. Le marché immobilier allemand connaît ainsi le semestre le plus faible observé depuis 2011, avec 13,3 Mds€ échangés au total, soit -65,4% par rapport à l'année précédente. Dans un contexte où les valeurs baissent et les taux augmentent, offre et demande peinent à se rencontrer et les processus pour réaliser des transactions s'allongent. Cette situation représente donc une opportunité pour les investisseurs de long terme ayant du capital à déployer à l'instar de votre SCPI Novapierre Allemagne 2.

Avec près de 2,3 Mds€ en volume, le segment des actifs de commerce n'échappe pas à la baisse du marché mais dans une moindre mesure, à

-37% par rapport à 2022, ce qui en fait la classe d'actifs la plus résiliente en Allemagne en 2023. Sur ce segment, la catégorie retail parks représente 33% des volumes échangés, derrière les commerces de centre-ville (56%). Sur l'ensemble des sous-catégories, la décompression des taux de capitalisation et la baisse des valeurs se poursuit et nous suivons de près les impacts potentiels sur le portefeuille.

Dans ce contexte, votre SCPI Novapierre Allemagne 2 maintient ses très bonnes performances du trimestre passé. Elle bénéficie d'un Taux d'Occupation Financier à un excellent niveau de 98,7% et d'une durée résiduelle moyenne des baux (WALB) longue de 7 ans. Sur le plan locatif, l'activité reste stable du fait d'une majorité de baux déjà sécurisés sur le long terme sur la majorité du portefeuille. On ne compte ce trimestre qu'une seule prolongation de bail de 5 ans, pour un loyer annuel de près de 75 K€.

Cette bonne dynamique concerne également les investissements de la SCPI, et les 3 actifs en exclusivité au T1 2023 sont maintenant en phase de promesse, avec des transferts effectifs prévus dès le mois d'août. Les audits menés lors de la phase de Due Diligence ont permis de confirmer la qualité des actifs et de renforcer nos convictions sur leurs fondamentaux. Ils amélioreront les indicateurs du fonds en termes de diversification, de WALB, d'état locatif et de performance.

Enfin, la distribution s'établit à 2,82 € net par part au T2 2023, en légère augmentation par rapport au premier trimestre.

Bien sincèrement,



**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.

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.



**PAREF**  
G E S T I O N

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 30/06/2023

 **6 778**  
associés

 **260 €**  
valeur de la part

  
**374,2 M€**  
Capitalisation sur prix de  
souscription

  
**3,05 €**  
Dividende brut  
par part

 **2,82 €**  
Acompte sur  
dividende T2 versé  
le 31/07/2023

 **0,23 €**  
Impôt étranger déjà  
supporté par la SCPI  
dans le pays investi

## PERFORMANCES

Taux de distribution

**TAUX DE DISTRIBUTION 2022 : 4,50 %**

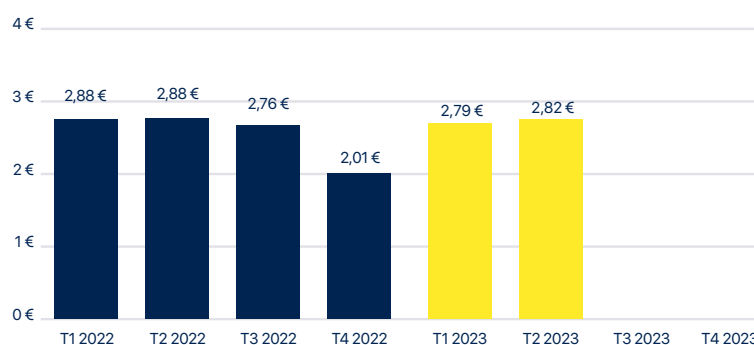


**5 ans** NA - historique inférieur à 5 ans

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 1 439 233 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	1 369 684	73 195	3490	156	1 439 233	6 778
T3 2023						
T4 2023						

**260 €**

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>er</sup> 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* ..... 26 €  
*au titre des frais de recherche et d'investissement*

**Valeur de retrait ..... 234 €**

**227,66 €**  
Valeur de réalisation  
2022

**207,37 €**  
Valeur IFI 2022 préconisée  
résidents français

**272,08 €**  
Valeur de reconstitution  
2022

**0 €**  
Valeur IFI 2022 préconisée  
non-résidents français  
non applicable

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 30/06/2023

Votre patrimoine en un coup d'œil



**338,9 M€**

Valeur du patrimoine



**17**

immeubles



**184 878 m<sup>2</sup>**

gérés



**175**

baux



**7,0 ans**

durée résiduelle  
moyenne ferme des baux

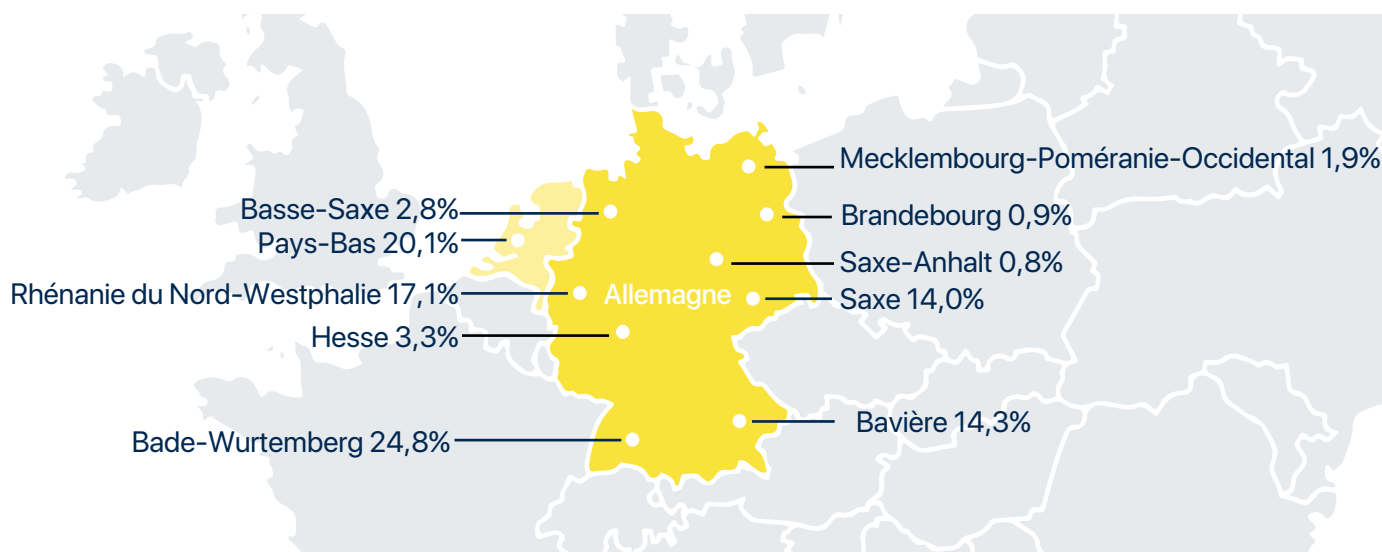


**21,9 M€**

loyers annualisés  
au 30/06/2023

## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2022)



## Répartition sectorielle

Exprimée en % du loyer facial

70,0% de commerces essentiels



**28,7%**

Alimentaire



**35,2%**

Bricolage



**6,1%**

Drugstore



**14,5%**

Habillement



**1,9%**

Restauration



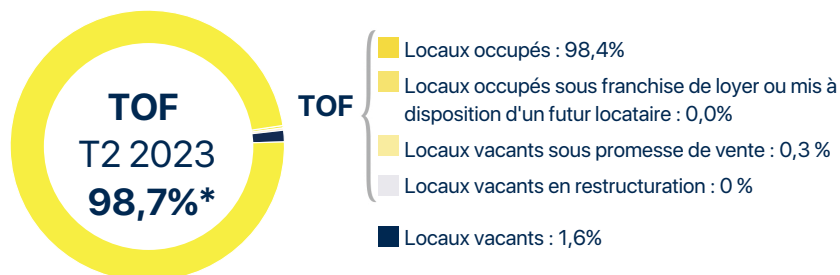
**13,6%**

Autres

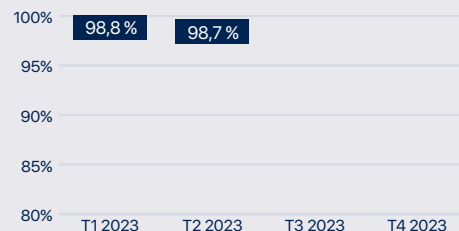
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
90 M€	338,9 M€	0 €	338,9 M€	26,6%

## Taux d'occupation financier (TOF)



## Évolution 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 2<sup>e</sup> trimestre



## Arbitrages du trimestre

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

## Acquisitions du trimestre

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.



Actif de Torgau acquis par la SCPI en juin 2020



L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Novapierre Allemagne 2 s'est tenue, sur seconde convocation, le 7 juillet 2023 au siège de la société situé 153 boulevard Haussmann (Paris 8<sup>e</sup>).

L'ensemble des résolutions présentées (1 à 7), dont le texte intégral figure à la page 56 du rapport annuel 2022, a été adopté, aucun quorum n'étant requis sur seconde convocation.

## Votre SCPI récompensée lors des Trophées du Revenu 2023 des meilleurs placements immobiliers

Le 20 avril 2023, Novapierre Allemagne 2 a reçu le **Trophée d'Or des meilleures SCPI de commerce** décerné par le magazine Le Revenu.

Ce prix vient récompenser la qualité de la gestion mise en œuvre dans la SCPI et l'engagement des équipes de PAREF Gestion depuis son lancement, qui se traduisent sur l'année 2022 par une très bonne performance avec un taux de distribution de 4,50 % et une revalorisation du prix de part de 4,00 %, un niveau d'acquisition historique (+170 M€), ainsi que la mise en place d'un nouveau financement au taux sécurisé.



## 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](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 sixième 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.

## ENDETTEMENT

La SCPI Novapierre Allemagne 2 peut recourir à l'endettement et effectuer des acquisitions payables à terme dans la limite de 40 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers.

## 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 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 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 T223-NAL2/1