



# Bulletin trimestriel d'information : T1 2021

N°6 - Valable du 1er avril au 30 juin 2021 et relatif  
à la période du 1er janvier au 31 mars 2021  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : immobilier commercial

## L'essentiel

en date du 31/03/2021

171 M€  
Capitalisation

3 164  
Associés

250 €  
Prix de souscription

225 €  
Prix de retrait

63,3 M€  
Valeur du patrimoine  
au 31/12/2020

97,8 %  
Taux d'Occupation  
Financier (TOF)

1,61 %  
Taux de Distribution  
sur Valeur de Marché  
(TDVM) 31/12/2020

## Votre SCPI déploie son capital et réalise de nouveaux d'investissements

### 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,

Ce premier trimestre 2021 est encore marqué par la poursuite de la crise sanitaire de la COVID-19 qui limite toujours l'activité en Allemagne, avec des commerces fermés et des déplacements limités. L'économie s'en retrouve ralentie mais les projections de croissance du Produit Intérieur Brut pour 2021 s'établissent malgré tout à 3,1% avant une reprise plus marquée en 2022, avec plus de 5% prévus.

Ces perspectives soutiennent l'engouement continu des investisseurs qui sont restés particulièrement actifs sur le marché immobilier allemand. Ce sont ainsi 16,55 milliards d'euros d'actifs qui ont été échangés au premier trimestre, un chiffre certes en retrait de la même période en 2020 qui était absolument exceptionnelle à 27 milliards, mais qui reste néanmoins supérieur au premier trimestre 2019 qui s'établissait à 15,39 milliards d'euros. Cette bonne dynamique a d'abord bénéficié au marché résidentiel institutionnel avec 7,6 milliards de transactions, 4,9 milliards pour le bureau, 1,7 milliards pour la logistique, 1,5 milliards d'euros pour le commerce et enfin 1 milliard pour les hôtels. Et même s'ils représentent moins de 10% du volume échangé, en raison d'une offre limitée, les commerces restent en grande demande et les taux de rendement poursuivent leur descente d'environ 10 points de base supplémentaires des taux offerts par les candidats acquéreurs, renchérissant les produits. Cette baisse s'observe sur les retail parks ancrés par les enseignes alimentaires avec un taux prime sur les meilleurs actifs à 3,8%, mais aussi sur les supermarchés et discounters individuels et les commerces en cœur de ville.

Côté locatif, les enseignes vivent différemment les restrictions actuelles : la mode et le voyage par exemple sont encore très touchés alors qu'à l'autre bout du spectre, l'alimentaire et le bricolage continuent de tirer leur épingle du jeu. Dans l'ensemble, les locataires en place qui subissent encore des fermetures sont aidés par les aides publiques ainsi que par les bailleurs qui consentent des franchises et accompagnent leurs occupants.

C'est dans ce contexte que Novapierre Allemagne 2 poursuit son développement, avec de nouvelles plutôt rassurantes pour les actifs du portefeuille :

un taux de recouvrement satisfaisant pour la période, qui s'établit à 89%, et un Taux d'Occupation Financier (TOF) à 97,8%, qui baisse légèrement en raison de la baisse de loyer d'un locataire sur l'actif de Hanovre. Aucun congé n'a été reçu sur la période ni aucun nouveau bail signé.

Côté acquisitions, Novapierre Allemagne 2 a vu ses efforts couronnés de succès pour ce premier trimestre. Trois actifs étaient effectivement en exclusivité pour des signatures sur la première moitié de l'année.

- Une promesse a été signée avec succès le 26 mars 2021 pour un centre commercial de proximité en périphérie immédiate de Nuremberg. Le transfert de l'actif dans le portefeuille devrait intervenir début mai 2021 après la purge du droit de préemption de la mairie. Le transfert de l'actif et donc l'acquisition officielle, doit intervenir d'ici le 05 mai 2021 pour une valeur proche de 28 m€.
- A l'heure nous vous écrivons ces lignes, une nouvelle promesse a été signée le 30 avril 2021, avec un détour ponctuel aux Pays-Bas pour un centre commercial en périphérie de Rotterdam. Il s'agit d'un centre commercial rénové en 2018, bénéficiant d'une certification environnementale BREEAM In-Use Very Good et d'un état locatif de qualité, une vacance minimale et une durée résiduelle ferme de bail d'un peu plus de 5 ans. Le volume représente près de 50 millions d'euros et le transfert de l'actif en portefeuille est prévu début mai.
- Enfin, un troisième actif est toujours en cours de due diligence, un centre de proximité dans une ville thermale de Thuringe. Selon le résultat de la due diligence et de la négociation, une signature de la promesse pourrait être envisagée d'ici 3 à 4 semaines.

D'autres dossiers sont sous offres avec des premiers retours positifs de la part des vendeurs. La reprise des investissements nous permet ainsi d'être confiants pour l'évolution du dividende. Pour le premier trimestre 2021, il est encore en deçà de notre cible à moyen terme à 0,75 euros par part mais en ligne avec notre projection sur la montée en puissance attendue en 2021. Les acquisitions en cours doivent permettre d'utiliser la collecte encore disponible à l'investissement et des acomptes sur dividende qui devraient progressivement augmenter sur les trimestres à venir.

Bien sincèrement,

**Anne SCHWARTZ**, Directrice Générale

édito



## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

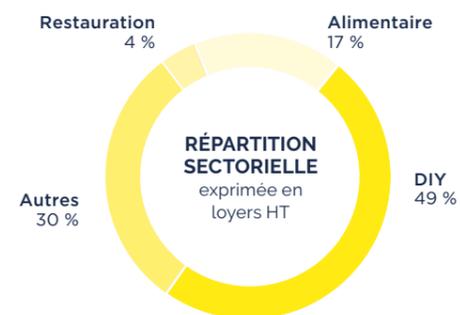
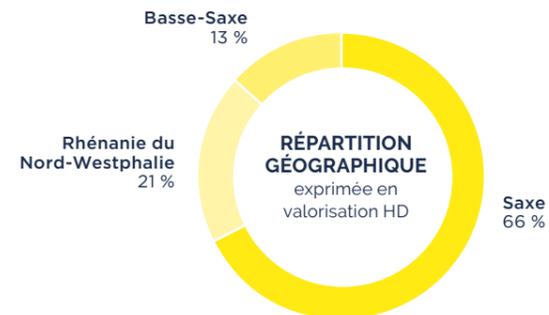
Encore un actif est en due diligence avancée et d'autres offres sont en cours de négociation avec les vendeurs afin de pouvoir également entrer en due diligence en vue de nouvelles acquisitions. Les trimestres à venir vont donc être actifs et nous permettre d'accompagner la nouvelle collecte issue de la réouverture des souscriptions depuis avril 2021. Si au moins une partie de nos offres est couronnée de succès, nous devrions même pouvoir prendre de l'avance sur la collecte et commencer à mettre en place les financements prévus, générant un effet de levier supplémentaire, conforme à notre stratégie.



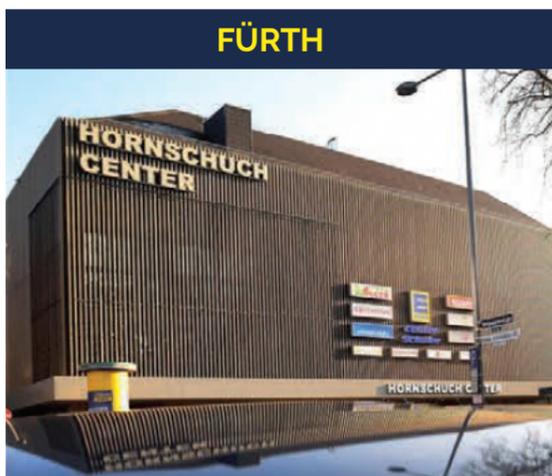
**Sophie Bourguignon**

Directrice de la gestion de fonds et des investissements

## PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



## ACTIFS SOUS PROMESSE



FÜRTH

**Surface locative :** 12 200 m<sup>2</sup>  
**Durée résiduelle des baux :** 7,3 ans  
**Taux de rendement acte en main (TAEM) :** > 5,25 %  
**Montant de l'acquisition :** 28 M€

Situé en Bavière, cet actif est un centre commercial de proximité situé au cœur d'une ville affluente et limitrophe de Nuremberg, bénéficiant d'une accessibilité tant en transports qu'en voiture.

Il se démarque par la présence d'une grande enseigne alimentaire, des drugstores et des enseignes de mode et chaussures répondant aux besoins de la clientèle locale.

La durée de bail résiduelle, sa localisation et son taux d'occupation élevé sont au cœur de la stratégie de votre SCPI.

Une promesse a été signée le 26 mars 2021 et le transfert de l'actif sera le 6 mai 2021.



MAASSLUIS

Pour ce cinquième actif, nous saisissons une opportunité particulière pour votre fonds.

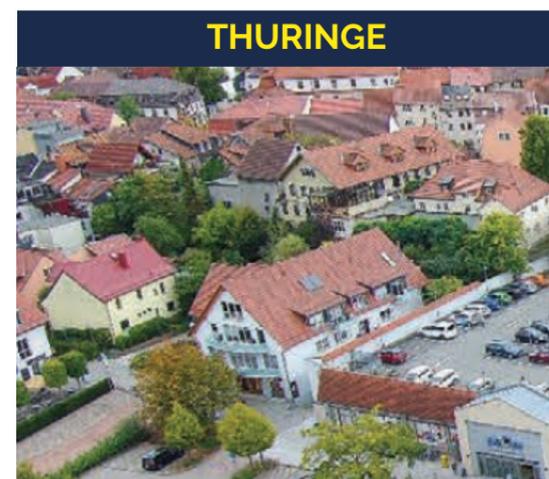
Cette acquisition doit être analysée comme une réponse face à la tension rencontrée sur les marchés de l'investissement allemand, la concentration temporaire des investisseurs sur notre cible d'actifs en Allemagne. Cet actif entre pleinement dans la stratégie d'acquisition du fonds, qui doit être investi majoritairement en Allemagne mais peut également viser d'autres pays de la zone euro dès lors que l'opportunité est un actif de qualité générant des revenus soutenus.

Il s'agit d'un centre commercial situé en périphérie de Rotterdam. L'actif est loué à un peu moins de 70 locataires, assurant une excellente diversification et a été intégralement rénové en 2018. Le site enregistre une fréquentation de 4M de visiteurs chaque année le positionnant comme leader de sa zone de chalandise.

Une promesse a été signée le 30 avril, le transfert de l'actif est attendu le 5 mai 2021.

- Surface locative :** 20 000 m<sup>2</sup>
- Durée résiduelle ferme des baux :** 5,2 ans
- Taux de rendement acte en main (TAEM) :** 7 %
- Montant de l'acquisition :** 47,1 M€

## EN COURS D'EXCLUSIVITÉ



THURINGE

Cet actif est un petit centre commercial situé dans une ville thermale, à l'entrée d'un cœur de ville historique et touristique de la région de Thuringe. Le centre bénéficie d'une très bonne visibilité et reste le point d'attraction principale de la ville pour les courses quotidiennes de la population locale. Il est dynamisé par une grande enseigne agroalimentaire allemande qui vient de prolonger son bail et investit un montant significatif dans des travaux visant à améliorer sa surface de vente.

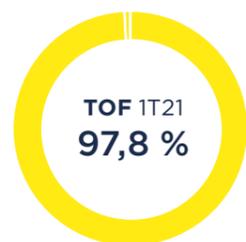
Cet actif est actuellement en exclusivité, le travail de « due diligence » se poursuit pour une signature de promesse envisagée courant avril et un transfert courant mai 2021.

- Surface locative :** 8 300 m<sup>2</sup>
- Durée résiduelle des baux :** 7,4 ans
- Taux de rendement acte en main (TAEM) :** environ 5,5 %
- Montant de l'acquisition :** près de 17 M€

## CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES TRANSFERTS DE PROPRIÉTÉ 2021



## SITUATION LOCATIVE



TOF

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

occupés sans franchise de loyer	97,8 %
occupés avec franchise de loyer	0,0 %
occupés en vente	0,0 %
vides en vente	0,0 %
vides en travaux	0,0 %
lots vides	2,2 %

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 31 mars 2021, 5 lots sont vacants à Torgau, représentant une surface totale de 1 433 m<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

**3 164**  
ASSOCIÉS

**250€**  
VALEUR DE LA PART

**0,75€ ACOMPTE**  
SUR DIVIDENDE T1 2021 VERSÉ  
EN DATE DU 30/04/2020.

## EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **683 782 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTION	RETRAIT	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	676 250	8 442	910	0	683 782	3 164

## DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



**250€**

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 18 SEPTEMBRE 2019

Souscription minimum 10 parts pour chaque nouvel associé

<b>Une part (tous frais inclus)</b>	<b>250€</b>
- Valeur nominale	200€
- Prime d'émission	50€
Dont commission de souscription	25€
au titre des frais de recherche et d'investissement	
<b>Valeur de retrait</b>	<b>225€</b>

<b>234,47 €</b>	Valeur de réalisation 2020*
<b>266,58 €</b>	Valeur de reconstitution 2020*
<b>87,89 €</b>	Valeur IFI 2020 préconisée résidents français
<b>non applicable</b>	Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français

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. \*Les valeurs 2020 de réalisation et de reconstitution sont affichées à titre indicatif, sous réserve d'approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

### LE SAVIEZ-VOUS ?

Au sein de la rubrique «Votre épargne», nous mentionnons la « valeur de reconstitution » : Il s'agit d'un indicateur essentiel à suivre pour votre SCPI !

Techniquement, la « valeur de reconstitution » d'une SCPI est égale à la valeur d'expertise de ses immeubles et autres actifs financiers diminuée de ses dettes/emprunts (ce que l'on appelle la «valeur de réalisation») à laquelle on ajoute les frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaire, droit d'enregistrement, commissions, conseils... )

Pour faire simple, il s'agit de ce que la SCPI paierait aujourd'hui pour racheter son patrimoine.

La valeur de reconstitution sert de base à la détermination du prix de souscription d'une part. La réglementation nous permet de positionner ce prix dans une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution.

Pour votre SCPI la valeur est inférieure de 6% à la valeur de reconstitution.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de la SCPI Novapierre Allemagne 2 se tiendra le 22 juin 2021 à quinze heures, à huis-clos (hors la présence physique des associés) eu égard à la situation sanitaire actuelle relative à l'épidémie de Covid-19. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par voie électronique.

## 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.

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.

#### 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.

**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-0800011 du 19/02/2008 Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE