



Bulletin trimestriel d'information : T3 2021

N°8 - Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2021 et
relatif à la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2021
Type : SCPI de distribution à capital variable
Catégorie : Commerces

L'essentiel

en date du 30/09/2021

184,9 M€

Capitalisation

3 459

Associés

250 €

Prix de souscription

225 €

Prix de retrait

159,1 M€

Valeur du patrimoine
au 30/09/2021

96,8 %

Taux d'Occupation
Financier (TOF)*

1,61 %

Taux de Distribution
sur Valeur de Marché
(TDVM) 31/12/2020*

**Un troisième trimestre marqué par
l'investissement total de la collecte de
votre SCPI. Maintien de ses prévisionnels et
retour à la performance !**

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

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 200.000.000 € ■ N° RCS Paris 853 026 821 Paris Siège social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ■ Visa AMF SCPI n°19-19 en date du 20 aout 2019 ■ SCPI gérée par PAREF Gestion.

PAREF Gestion : SA à 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.



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

En Allemagne, depuis le second trimestre, la confiance des investisseurs repart à la hausse ! Et cette tendance se confirme depuis, les commerces retrouvant une réelle dynamique depuis l'été.

Sur la base de cette relance, 3,6 milliard d'euros ont été investis sur des actifs commerciaux au 3^{ème} trimestre 2021. Cela représente environ 50 % du volume des 7,3 milliards déployés depuis le début de l'année et portés par des ventes de portefeuilles alimentaires (dont les volumes dépassent les 2 milliards d'euros). La plus grosse transaction sur le marché du commerce allemand est l'acquisition de 34 supermarchés par X+Bricks auprès de SCP pour plus d'1 milliards d'euros, suivie par les portefeuilles « Power Bowl » et « Touch Down » vendus par Patrizia. Les retails parks ont représenté quasiment 60% des investissements depuis le début de l'année.

Les montants investis restent ainsi concentrés sur des actifs défensifs avec des baux de longue durée, des acteurs étatiques et localisations dites « prime » (emplacements numéros 1), démontrant la prudence des investisseurs et mettant une pression constante sur les rendements des actifs Core, les plus qualitatifs. Cette dynamique d'investissement devrait se poursuivre dans les prochains mois au vu des opportunités actuelles sur le marché. Le volume de transactions en 2021 pourrait ainsi dépasser les 50 milliards d'euros, au-dessus de la moyenne décennale. Cela confirmerait une nouvelle fois la position de l'Allemagne comme second plus grand marché immobilier mondial, réputé pour sa résilience et sa qualité.

Il est toutefois à noter que les taux prime des actifs alimentaires et retail parks poursuivent une compression depuis plusieurs trimestres pour s'établir à 3,8 %, avec respectivement 120bps et 35bps de baisse sur l'année. Cette tendance devrait se poursuivre à moyen terme. En effet, de plus en plus d'investisseurs revoient leur évaluation du risque de ces actifs à la lumière de leurs bonnes performances qui se rapprochent notamment de celles des actifs logistiques Core (dont le taux prime est de 3.25 % en Allemagne au 2^{ème} trimestre 2021). Les taux des DIY sont eux aussi susceptibles de poursuivre leur compression.

Novapierre Allemagne 2 continue d'être actif sur le marché avec l'acquisition début septembre d'un retail park de 13 600 mètres carrés, situé dans la ville de Giengen, près de Stuttgart, pour près de 21 millions d'euros. Grâce à cette nouvelle acquisition, le portefeuille atteint une valorisation de près de 160 millions d'euros et est désormais totalement investi !

Nous sommes ainsi fiers d'avoir obtenu, pour votre SCPI les prix « TOP d'OR - meilleur espoir SCPI » et « grand prix des SCPI 2021 » qui viennent couronner les décisions de gestion et les choix stratégiques faits pour votre SCPI.

La croissance de la performance se poursuit avec un dividende de 2,1 euros par part contre 1,4 euros distribués au trimestre précédent.

Bien sincèrement,
Anne SCHWARTZ,
Directrice Générale

otip
e

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Nos équipes continuent de se positionner sur des actifs attractifs malgré un contexte toujours plus concurrentiel. Les projections de distribution sont en hausse pour la fin de l'année grâce notamment à l'investissement de la collecte disponible avec l'acquisition de Giengen. Les nouvelles opérations qui seront réalisées dans les mois à venir devraient encore améliorer ces perspectives, avec de nouveaux actifs en cours d'étude et en attente d'exclusivités potentielles, et la mise en place de financement permettant de soutenir la performance.



Sophie BOURGUIGNON

Directrice de la gestion de fonds et des investissements



PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

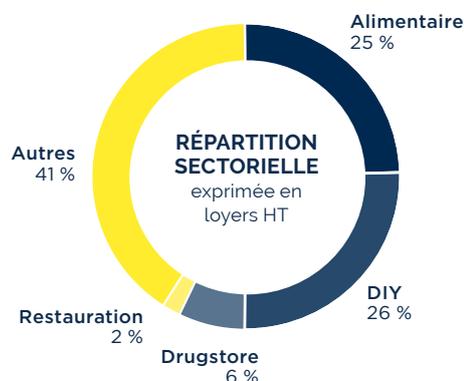
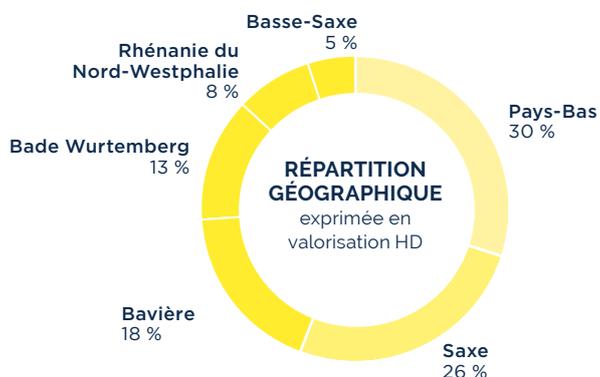
6
Immeubles

96 229 m²
gérés

118
baux

7,3 ans
durée moyenne
résiduelle (WALB)

10 774 974 €
Loyers Générés

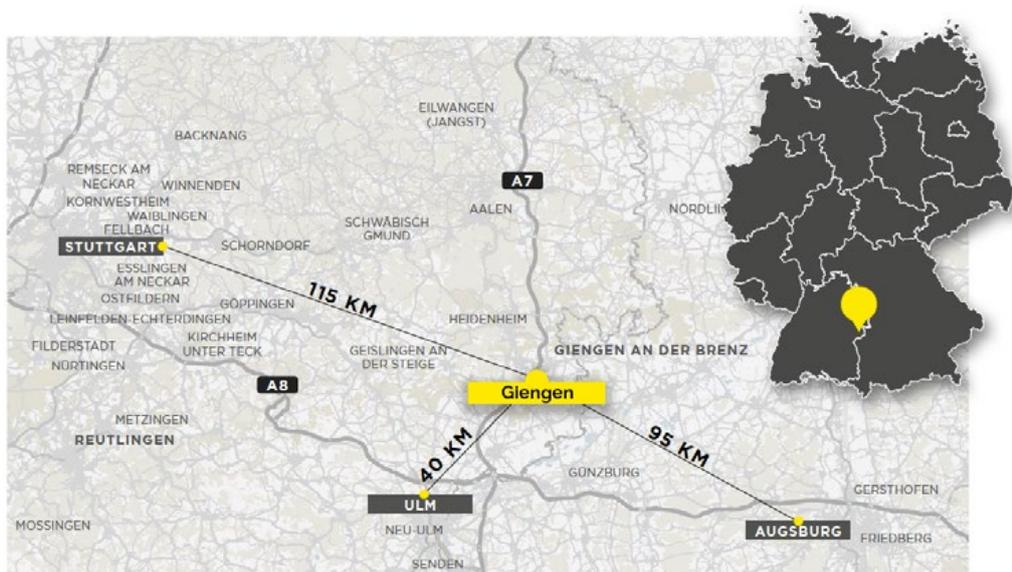


ACQUISITION SUR LE TRIMESTRE

GIENGEN AN DER BRENZ

CHIFFRES CLÉS

- 3 septembre 2021**
date de transfert de l'actif dans le portefeuille
- 13 600 m²**
de surface de location
- 100%**
de taux d'occupation physique
- 9,6 ans**
durée résiduelle de bail



LOCATAIRES PRINCIPAUX



OBI est une entreprise allemande de la grande distribution spécialisée dans le bricolage et le jardinage.



Dm-drogerie est une chaîne allemande de drogueries ayant plus de 3 350 magasins à travers l'Europe.



Deichmann SE est un groupe allemand présent dans le secteur de la distribution de chaussures.



Action est une chaîne de magasins hard-discount néerlandaise.



« L'actif de Giengen s'inscrit pleinement dans la stratégie de la SCPI Novapierre Allemagne 2 : un actif de qualité, entièrement loué par des locataires solides avec des baux long terme et dans une zone de chalandise particulièrement dynamique. Quelques mois seulement après la réouverture du fonds aux souscriptions, cette acquisition vient finaliser l'investissement de la collecte disponible et consolider notre portefeuille en Allemagne. »

Anne Schwartz, Directrice Générale de PAREF Gestion

SITUATION LOCATIVE



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

TOF	Description	Pourcentage
TOF	occupés sans franchise de loyer	96,8 %
	occupés en vente	0,0 %
	occupés avec franchise de loyer	0,0 %
	vides en vente	0,0 %
	vides en travaux	0,0 %
	lots vides	3,2 %

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).

ACTIVITÉS LOCATIVES DU 3^{ème} TRIMESTRE



* Ces renouvellements sont des options de prolongation de 1,2 et 5 ans

LOCAUX VACANTS

Au 30 septembre 2021, 23 lots sont vacants représentant une surface totale de 3 662 m². 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



3 459
ASSOCIÉS



250€
VALEUR DE LA PART



2,10€ ACOMPTE
SUR DIVIDENDE T3 2021 VERSÉ
EN DATE DU 29/10/2021.

EVOLUTION DU CAPITAL (en nombre de parts)

Le capital s'élève à **739 728 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTION	RETRAIT	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	676 630	8 062	910	0	683 782	3 167
2	683 782	32 084	384	0	715 582	3 330
3	715 582	24 635	489	0	739 728	3 459

DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



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.

250€

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 18 SEPTEMBRE 2019

Souscription minimum 10 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus)

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

250€

200€

50€

25€

Valeur de retrait

225€

234,47 € Valeur de réalisation 2020

266,58 € Valeur de reconstitution 2020

39,11 € Valeur IFI 2020 préconisée résidents français

non applicable Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français

LE SAVIEZ-VOUS ?

Qu'est-ce que la WALB ?

Si nous souhaitions cesser les anglissimes, c'est raté ! Celui-ci est pourtant régulièrement utilisé en matière de SCPI. Mais que veut donc dire « **WALB** », acronyme indiqué au sein de la rubrique « patrimoine de votre SCPI » de votre Bulletin d'Information trimestriel ?

WALB signifie « **W**eighted **A**verage **L**ease **B**reak ». C'est la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances. Autrement dit, c'est la durée moyenne restante avant la prochaine échéance donnée aux locataires pour donner de potentiels congés. D'ici-là, les loyers sont sécurisés !

C'est un indicateur phare pour votre SCPI que vos gérants suivent et optimisent quotidiennement !

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.

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. 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

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.

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.

WALB : Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

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