



Bulletin trimestriel d'information : T4 2021

N°9 - Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2022 et relatif à
la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2021
Type : SCPI de distribution à capital variable
Catégorie : Commerces

L'essentiel

en date du 31/12/2021

197,1 M€
Capitalisation

3 633
Associés

250 €
Prix de souscription

225 €
Prix de retrait

174,3 M€
Valeur du patrimoine
au 31/12/2021

97,3 %
Taux d'Occupation
Financier (TOF)*

La totalité des montants investis permet
de vous confirmer un dividende de

3,24 euros

par part sur le trimestre

Taux de distribution 2021*

3,39 %**

Une année marquée par la
croissance de votre dividende.
Un 4^{ème} trimestre en phase avec
nos objectifs !

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures
** Dont 0,6 % de Report À Nouveau*



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-08000011 du 19-02-2008 Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.

édito

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

La reprise économique s'est poursuivie outre-Rhin malgré une légère révision des perspectives de croissance du PIB à +2,7% pour l'année 2021, freinée par les perturbations persistantes d'approvisionnement dans l'industrie et les restrictions sanitaires liées à la pandémie de Covid-19. La 1^{ère} économie européenne demeure néanmoins toujours aussi attractive pour les investisseurs dont la confiance dans le marché immobilier, et le secteur retail en particulier, n'a jamais été aussi forte.

Cette dynamique se traduit par un volume d'investissement sur les actifs de commerce au 4^{ème} trimestre de 2,3 milliards et de 9,5 milliards d'euros en cumulé sur l'année 2021, se rapprochant du niveau d'avant crise (10,1 milliards en 2019). Ce volume demeure largement en baisse (-22%) par rapport à 2020, essentiellement en raison du manque de transactions significatives qui avaient illustré le précédent exercice, particulièrement sur le secteur des centres commerciaux, ainsi qu'une offre limitée de biens mis sur le marché par leurs propriétaires.

Les investissements dans les retail parks atteignent un pic historique de 5,7 milliards d'euros sur l'année, soit 60% du volume total, dont 2,4 milliards d'euros alloués au secteur alimentaire toujours aussi résilient, loin devant les commerces de centres villes qui représentent désormais moins de 20% des volumes, ou les centres commerciaux qui baissent de 500 m€ sur un an pour s'établir à 930m€ (10%), plus faible total jamais enregistré.

Les capitaux disponibles pour investir dans des biens qui répondent à la fois aux besoins actuels des occupants et aux exigences futures et qui promettent donc des revenus à long terme, n'ont jamais été aussi importants, les investisseurs, domestiques et internationaux privilégiant ces actifs désormais vus comme une valeur refuge. Les asset managers représentent plus d'un tiers des investisseurs, tandis que le marché attire toujours plus d'investisseurs étrangers (32% sur l'année 2021).

Les rendements dans les localisations de premier rang continuent leur compression au 4^{ème} trimestre, avec notamment le secteur alimentaire qui enregistre une baisse record sur un an pour s'établir, tout comme les retail parks, à 3,6% fin 2021 contre 4,8% à fin 2020. Les centres commerciaux restent les actifs les plus en retrait avec des taux à 4,85% pour les meilleures localisations et meilleurs centres, mais malgré tout en baisse en comparaison à fin 2020, traduisant le regain d'intérêt observé pour l'ensemble des actifs de commerce. En effet, même si les centres commerciaux ont fortement souffert de la pandémie ces deux dernières années, ils se sont dans l'ensemble repositionnés à long terme avec des renégociations de baux importantes, ce qui devrait se traduire par une augmentation des volumes de transaction dès 2022. Niveau perspective, une nouvelle baisse des taux est dans l'ensemble toujours à prévoir, mais de façon bien plus modérée que celle observée tout au long de 2021.

Novapierre Allemagne 2 continue ce trimestre de mener un travail soutenu de gestion des actifs avec la finalisation des négociations des locataires du site de Torgau concernant le deuxième confinement allemand (avec un impact financier inférieur à ce qui avait été initialement provisionné) et la signature de 4 nouveaux baux et prolongations sur l'actif de Maassluis au Pays Bas pour une surface totale de près de 1 200 m². Côté acquisition, votre SCPI a signé une promesse d'acquisition pour deux actifs le 23 décembre 2021 permettant d'anticiper leur transfert dès le prochain trimestre.

La croissance de la performance se poursuit avec un dividende de 3,24 euros par part payés au 4^{ème} trimestre contre 1,41 euros distribués au 2^{ème} trimestre et 2,10 euros distribués au 3^{ème} trimestre.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance et vous souhaite une excellente année 2022.

Bien sincèrement,



Anne Schwartz
Directrice Générale

LA PERFORMANCE DE VOTRE SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2021

Taux de Distribution 2021*



*Taux de Distribution : 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 pour les SCPI à capital variable.

** Dont 0,6 % de Report À Nouveau

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

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

La solidité et résilience du portefeuille de votre SCPI, composée en majorité de commerces dits essentiels, ainsi que la gestion active de nos équipes, ont permis de mieux maîtriser les périodes de fermetures 2021 liées à l'épidémie de Covid 19 avec des impacts moins importants qu'attendus en début d'année, et des renégociations de baux permettant de sécuriser plus de revenus à long terme.

Dans un contexte toujours plus concurrentiel et avec des rendements à la baisse, Novapierre Allemagne 2 continue de sélectionner des actifs à la fois attractifs et résilients, afin de soutenir la performance de votre SCPI dont les distributions sont en augmentation constante depuis le début de l'année. Cette dynamique positive se poursuit avec deux actifs sous promesse en fin de trimestre qui devraient être transférés dès le premier trimestre 2022. La mise en place de financements dans les prochaines semaines contribuera également à la hausse du rendement et permettra de prendre de l'avance sur les prochaines acquisitions.

Enfin, excellente nouvelle en cette fin d'année, la valeur du patrimoine de votre SCPI s'apprécie de +9,6% sur l'année, validant ainsi la stratégie mise en place, la qualité des acquisitions réalisées jusqu'ici dans un contexte de marché particulièrement compétitif et permet d'envisager sereinement les défis de 2022.



Olivier EGLEM

Gérant Novapierre Allemagne 2

PORTEFEUILLE DE VOTRE SCPI

Localisation	Surface locative	Durée résiduelle des baux	Principaux locataires
HANOVRE	12 800 m ²	8,9 ans	toom
TORGAU	26 260 m ²	9,7 ans	Kaufland OBI
DÜREN	11 950 m ²	4,2 ans	OBI
FÜRTH	11 500 m ²	6,9 ans	EDEKA
MAASSLUIS	20 100 m ²	5,4 ans	HOOGVLIET BB-EEB HEMA ALDI
GIENGEN AN DER BRENZ	13 600 m ²	9,1 ans	OBI

*Taux calculé à l'acquisition, ne préjuge pas du rendement futur de l'actif ni de la performance globale de la SCPI.



PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

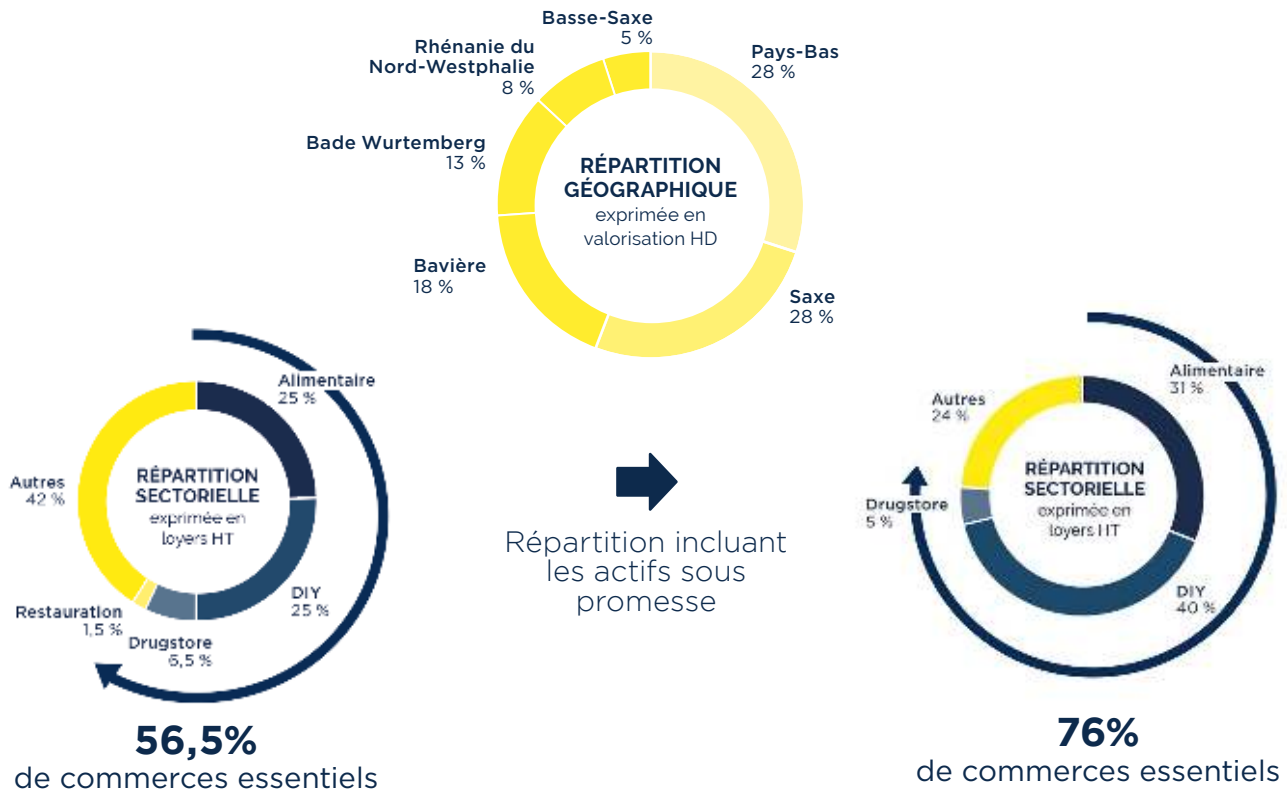
6
Immeubles

96 232 m²
gérés

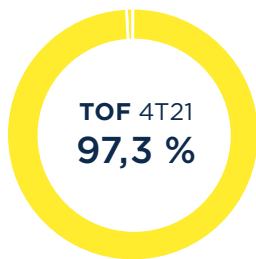
146
baux

7,1 ans
durée moyenne
résiduelle (WALB)

10 853 440 €
Loyers Générés



SITUATION LOCATIVE



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

occupés sans franchise de loyer	97,3 %
occupés en vente	0,0 %
occupés avec franchise de loyer	0,0 %
vides en vente	0,0 %
vides en travaux	0,0 %
lots vides	2,7 %

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 2021.

ACTIVITÉS LOCATIVES DU 4^{ème} TRIMESTRE

4 baux signés
1 160 m²
236 921 € Loyers annuels des baux

1 renouvellement
299 m²
24 241 € Loyer annuel

LOCAUX VACANTS

Au 31 décembre 2021, 21 lots sont vacants représentant une surface totale de 3 441 m².
Les actifs représentant une situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière.

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE



3 633
ASSOCIÉS



250€
VALEUR DE LA PART



3,60 € brut ACOMPTE
SUR DIVIDENDE T4 VERSÉ
EN DATE DU 04/02/2022.
3,24 € net

EVOLUTION DU CAPITAL (en nombre de parts)

Le capital s'élève à **788 248 parts** en fin de trimestre

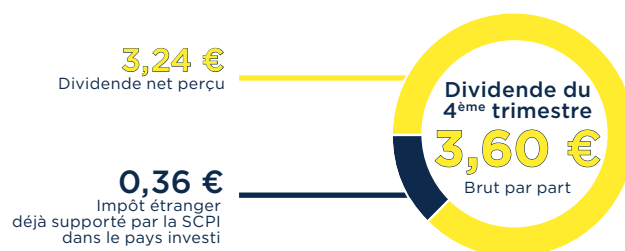
TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTION	RETRAIT	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	676 630	8 062	910	0	683 782	3 167
2	683 782	32 084	384	0	715 582	3 330
3	715 582	24 635	489	0	739 728	3 459
4	739 528	50 350	1 630	0	788 248	3 633

DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part (net)



Répartition du dividende au 4T 2021



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	250 €
- Prime d'émission	200 €
dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement	50 €
	25 €

Valeur de retrait 225 €

234,47 € Valeur de réalisation 2020*

266,58 € Valeur de reconstitution 2020*

87,99 € Valeur IFI 2020 préconisée résidents français*

non applicable Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français*

*Les valeurs au 31/12/2021 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale seront communiquées dans le bulletin à paraître en avril.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Les règles d'affichage des performances de vos SCPI évoluent !

L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a fait évoluer les méthodologies de calcul des indicateurs de performances financières des SCPI que toutes les sociétés de gestion doivent mettre en œuvre à compter du 1er janvier 2022.

Intéressons-nous ce trimestre au taux de distribution (que vous trouverez en pages 1 et 3).

Tout d'abord, le « **taux de distribution** » de votre SCPI remplace désormais le « TDVM » (Taux de distribution sur valeur de marché). Il s'agit du rapport entre le dividende brut (incluant les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) versé durant l'année et le prix de souscription au 1er janvier. Nous ne tenons donc plus compte de potentielles revalorisations du prix de part durant l'année.

Par ailleurs, vous découvrez, via ce bulletin un taux « brut » et un taux « net ». Ceci est particulièrement nécessaire pour les SCPI investissant à l'étranger.

En effet, le taux « brut » est désormais obligatoire en matière de SCPI. Il s'agit de la performance brute avant prélèvement libératoire et impôts payés par le fonds pour le compte de l'associé dans les pays d'implantation des actifs immobiliers. Quant à lui, le taux « net » de fiscalité (Locale - IS dans le pays des immeubles) est donc bien le reflet des dividendes que vous avez réellement perçu avant impôt français le cas échéant.

Il s'agit de l'indicateur le plus proche de la véritable performance pour nos épargnants !



VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre Allemagne 2 se tiendra le mardi 28 juin 2022 à seize heures.

A cette occasion, vous serez invités à élire sept (7) membres du Conseil de surveillance.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Par ailleurs, le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par ce biais si vous confirmez votre consentement auprès de notre service Associés. Une prochaine information vous sera transmise ce trimestre. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, les votes exprimés par procuration ne sont pas pris en compte.

Enfin, les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement suivant l'évolution de la situation sanitaire relative à l'épidémie de Covid-19.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

L'intégralité des informations figure dans la note d'information de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2.

Principaux frais

Frais supportés directement par l'investisseur (versés à la société de gestion)

Commission de souscription

(Frais liés à la recherche d'investissement et à la distribution des parts de SCPI dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs)

10% HT du prix de souscription (prime d'émission incluse). La TVA est supportée et récupérée par la société de gestion et n'impacte donc pas l'investisseur.

Commission sur cession/mutation des parts

(Frais de traitement de dossier payés en cas cession directe entre vendeur et acheteur (grè à grè), succession, donation)

75€ HT / 90€ TTC

Frais supportés par la SCPI (versés à la société de gestion)

Commission de gestion annuelle

11% HT (soit 13,20% TTC) des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés

Commission sur arbitrage des actifs immobiliers :

0,5% HT des prix de vente + 3% HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif

Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux :

1% HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € (HT) suivis directement par la société de gestion

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.

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.

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^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable

Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) : 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'ASPIIM (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.

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.

Rendement immobilier global : C'est la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n.

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 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