

Bulletin trimestriel d'information T1 2023

4,80 %

Taux de distribution* 2022

N° 37 - Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2023
et relatif à la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2023
Type : SCPI de rendement à capital variable
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

L'économie allemande a montré des signes d'amélioration au 1^{er} trimestre 2023, favorisée par le rebond de la production industrielle. La Bundesbank (Banque fédérale allemande), tout comme le Conseil allemand des experts économiques, ont revu à la hausse les projections de croissance du Produit Interieur Brut (PIB) de la 1^{re} économie européenne à +0,2 % en 2023 en lieu et place d'une récession de -0,2 %. La croissance atteindrait les 1,3 % à horizon 2024.

L'optimisme modéré des économistes se fonde sur des facteurs clés qui se rétablissent. D'une part, la baisse des prix du gaz qui a permis au secteur industriel, très dépendant des prix de l'énergie, de profiter d'un certain regain d'activité au 1^{er} trimestre. D'autre part, l'augmentation des commandes industrielles liées à la baisse des tensions sur les chaînes d'approvisionnement, qui s'accompagne d'un redressement sur le marché de l'emploi.

Toutefois, l'inflation demeure élevée. Avec un niveau de près de 6 % prévu sur l'année 2023, elle continue de peser sur le pouvoir d'achat des ménages allemands et grippe encore la croissance dont la consommation demeure l'un des piliers. Les efforts de la Banque Centrale Européenne pour l'endiguer induisent une politique monétaire restrictive et une poursuite du relèvement des taux directeurs, réduisant de fait les possibilités de financement des investissements.

Dans ce contexte, le marché immobilier allemand est plutôt attentiste ce trimestre avec un volume de transactions de 5,1 Mds€. Avec un niveau inférieur de 72 % aux échanges réalisés au 1^{er} trimestre 2022, il s'agit ainsi du trimestre le plus faible observé depuis 2010. Avec près d'1,6 Mds€ en volume, le segment des actifs de commerce représente 31 % des transactions, ce qui en fait le segment le plus dynamique en ce début d'année, même si la baisse demeure marquée par rapport au 1^{er} trimestre 2022 (-30 %).

Ce résultat relativement résilient est en partie dû à la cession par l'autrichien Signa Group au thaïlandais Central Group, de 49,9 % de sa participation dans le grand magasin KaDeWe à Berlin, ainsi qu'à la montée de Deutsche Euroshop au capital de 5 centres commerciaux. Ces accords de grande envergure font office d'exception sur un marché en accalmie où l'on assiste à une certaine décompression des taux de capitalisation et donc un ajustement à la baisse des prix.

Dans un marché toujours incertain, les fondamentaux solides de votre SCPI Novapierre Allemagne ont permis malgré tout de réaliser de très bonnes performances au 1^{er} trimestre 2023. La prépondérance de commerces essentiels en portefeuille (69 %) favorise la résilience de nos locataires, le taux de recouvrement de Novapierre Allemagne s'élève ainsi à un excellent niveau de 97,1 %. Par ailleurs, le mécanisme d'indexation des loyers propre à l'Allemagne permet à la SCPI de soutenir son niveau de rendement.

Sur le plan locatif, soulignons la signature de 5 nouveaux baux ce trimestre de durées fermes de 5 à 15 ans sur des surfaces comprises entre 50 et 1 500 m² et pour un loyer annuel de 106 K€. De plus, 19 prolongations de baux ont été exercées pour un total de 302 K€ annuel et une surface de 2 200 m². Cette gestion dynamique permet de maintenir le Taux d'Occupation Financier à un niveau de 96,7 % et une durée résiduelle des baux (WALB) longue de 5,3 ans.

Enfin, **la distribution s'établit à 3,00 € net par part pour le 1^{er} trimestre de 2023**, en ligne avec l'année 2022.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance.



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^{er} janvier de l'année n.

Le taux de distribution 2022 de la SCPI Novapierre Allemagne est de 4,80 % dont 4,62 % de distribution sur résultat courant, 0,18 % d'impôts prélevés à la source et 0 % de distribution exceptionnelle. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/03/2023

 **7 980**
associés

 **280 €**
valeur de la part



560 M€
Capitalisation sur prix de
souscription



3,00 €
Acompte sur
dividende T1 versé
le 03/05/2023



0,29 €
Impôt étranger déjà
supporté par la SCPI
dans le pays investi

PERFORMANCES

Taux de distribution & rentabilité

TAUX DE DISTRIBUTION 2022 : 4,80 %



5 ans **4,49 %**

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 **2 000 000 de parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2023	2 000 000	8 942	8 942	0	2 000 000	7 980
T2 2023						
T3 2023						
T4 2023						

280 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{ER} AVRIL 2022

Souscription minimum : 30 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus) 280 €
- Valeur nominale 200 €
- Prime d'émission 80 €
*dont 10% HT de commission de souscription
au titre des frais de recherche et d'investissement* 28 €

Valeur de retrait 252 €

246,06 €
Valeur de réalisation
2022*

296,66 €
Valeur de reconstitution
2022*

243,10 €
Valeur IFI 2022 préconisée
résidents français

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

*Les valeurs 2022 de réalisation et de reconstitution sont affichées à titre indicatif, sous réserve d'approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.



PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

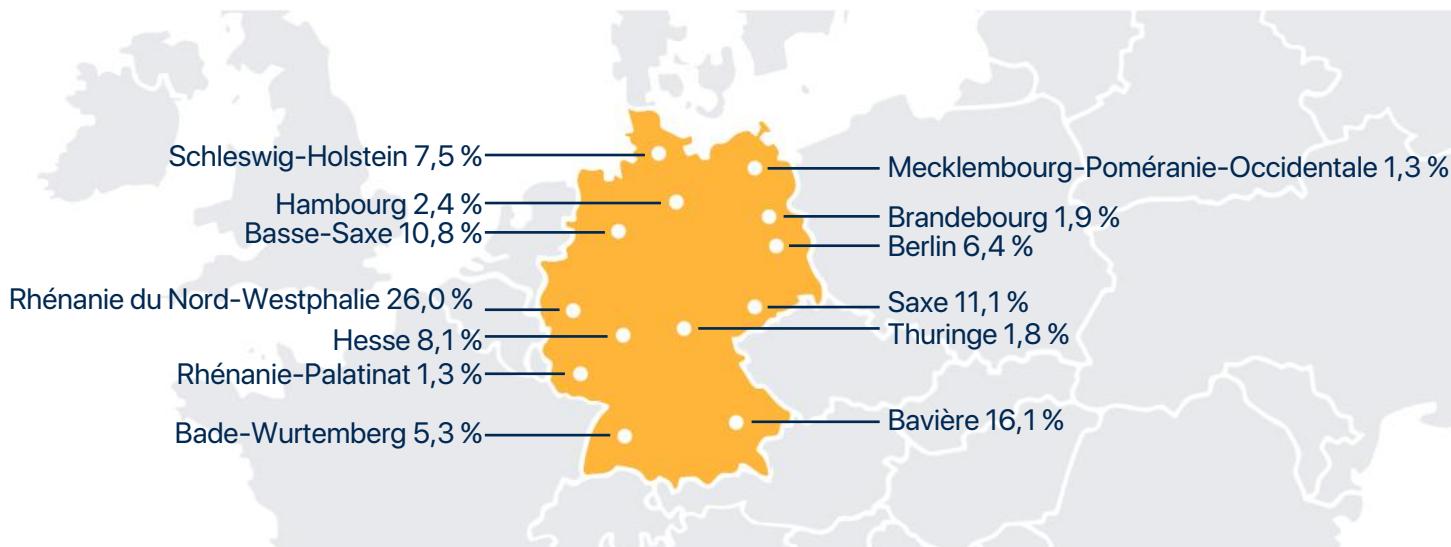
au 31/03/2023

Votre patrimoine en un coup d'oeil

 644,1 M€ Valeur du patrimoine	 62 immeubles	 425 670 m² gérés	 354 baux	 5,3 ans durée moyenne résiduelle (WALB)	 42,6 M€ loyer annualisé au 31/12/23
--	---	--	---	---	---

Répartition géographique






Exprimée en % de la valorisation hors droits



Répartition sectorielle

Exprimée en % de la valorisation hors droits

68,9 % de commerces essentiels

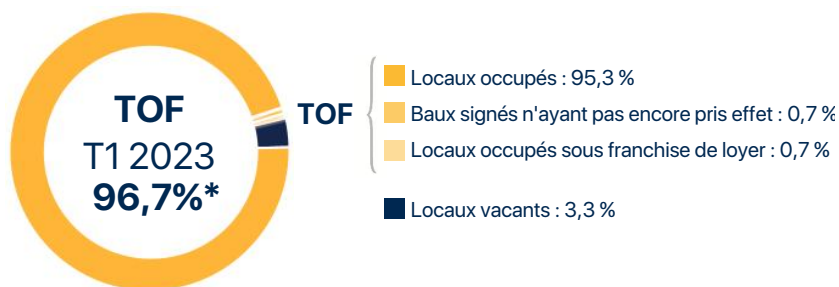
 46,6 % Alimentaire	 15,9 % Bricolage	 6,4 % Drugstore	 10,3 % Habillage	 1,0 % Restauration	 19,8 % Autres
---	---	--	--	---	--

Point sur l'endettement

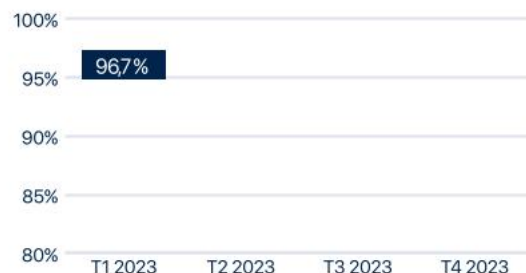
Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
166,6 M€	644,1 M€	0 €	644,1 M€	25,9 %



Taux d'occupation financier



Evolution 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) entrée en vigueur en 2022.

Activité locative du 1^{er} trimestre



Acquisitions du trimestre

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.

Arbitrages du trimestre

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

Focus sur un actif du portefeuille : Hamburg-Kandinskyalle (Hamburg)



L'actif présenté ce trimestre se trouve à Hamburg, 2^e ville d'Allemagne par sa population et 1^{er} port du pays en volume de marchandises échangées. La ville de Hamburg a la particularité d'être aussi un « Länder » (état fédéré). Située dans le Nord-Ouest du pays, elle se trouve au confluent de trois cours d'eau dont l'Elbe, ce qui en fait un axe stratégique pour tout échange vers la mer du Nord.

Le retail park de la Kandinskyalle s'ancre dans une zone mixte résidentielle et commerciale, et bénéficie d'un emplacement préférentiel sur l'une des artères de l'Est de l'agglomération. Il se situe à 3 minutes du métro et à proximité de l'autoroute fédérale A1 et de la route fédérale B5. Il dispose par ailleurs de 75 places de stationnement.

Localisation : Kandinskyallee 4-12, Hamburg (Hamburg)

Typologie : Retail park

Date d'acquisition : 1^{er} janvier 2018

Surface : 2 924 m²

Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) : 1,63 %

Locataires (3) : Aldi (hard-discount alimentaire), Rossman (chaîne de drogueries), TEDI (discounter généraliste)

TOF : 100 %

WALB : 6,6 ans

Le site est loué à 3 enseignes, dont près de 91 % de commerces essentiels. Actif de qualité construit en 2004 et rénové en 2017, il dispose d'une durée résiduelle des baux de 6,6 ans, d'un Taux d'Occupation Financier de 100 % et d'un revenu locatif annuel de plus de 527 K€.

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Novapierre Allemagne se tiendra le **jeudi 22 juin 2023 à seize heures**, au Salon Mozart – Hôtel Intercontinental Paris Le Grand - 2 rue Scribe, 75009 Paris.

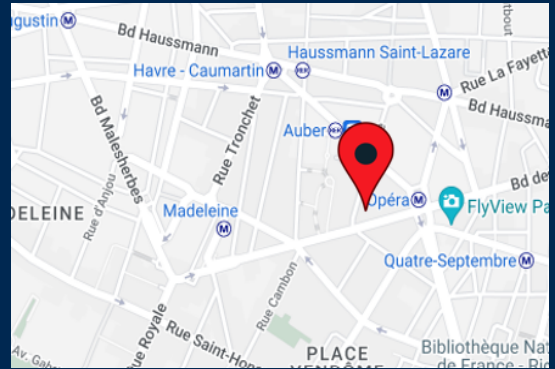
A cette occasion, vous serez invités à élire neuf (9) membres du Conseil de surveillance. Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation ou encore par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés.

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.

Participez à la vie de votre SCPI et votez lors de l'Assemblée Générale du 22 juin 2023

En tant qu'associé de la SCPI Novapierre Allemagne, vous êtes invité à assister à l'Assemblée Générale Annuelle de la société qui aura lieu le jeudi 22 juin prochain à 16h00. Vous pourrez ainsi rencontrer les gérants de votre SCPI mais également **exprimer votre voix vis-à-vis des résolutions qui seront soumises à votre approbation**. Pour rappel, vous disposez d'un nombre de voix proportionnel à votre part dans le capital social de la société.

Si vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée Générale, vous pourrez, au choix, voter par correspondance via le formulaire de vote joint à la convocation ou voter par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont à notre service Associés.



Lieu : Intercontinental Paris Le Grand, 2 rue Scribe, 75009 Paris.

Métro / RER : Opéra (lignes 3, 7, 8), Auber (RER A).

Parking public : Edouard VII (en face du 23 rue Caumartin).

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

Souscription : Minimum TRENTE (30) 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.

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 deuxième 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. 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.

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.

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 1er 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

