



# Bulletin trimestriel d'information T3 2023

N° 39 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2023  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2023  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Nous vous avons récemment confirmé le maintien de la valeur de part de votre SCPI Novapierre Allemagne après la nouvelle campagne de valorisation de mi-année que nous avons confiée à des experts indépendants sur la totalité du portefeuille. De fait, la valorisation du portefeuille révèle une baisse de valeur maîtrisée de -5,05% à périmètre courant au 30/06/2023 par rapport au 31/12/2022. Le prix de souscription de 280 €/part présente un écart de +1,02% par rapport à la valeur de reconstitution qui s'établit désormais à 277,18 €/part. Ce résultat témoigne de la résilience de la stratégie d'investissement et du portefeuille immobilier de votre SCPI, qui a bénéficié d'une sélection rigoureuse à l'acquisition et d'une gestion opérationnelle efficace.

Concernant l'économie allemande, le gouvernement prévoit une contraction de -0,4% du Produit Intérieur Brut (PIB) à l'instar de la Commission européenne<sup>1</sup>. Les facteurs de cette contraction sont identifiés depuis plusieurs mois tels que l'inflation des prix de l'énergie, les tensions sur les chaînes d'approvisionnement ou encore la baisse de la consommation des ménages. En toile de fond, la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) et la guerre en Ukraine sont des facteurs exogènes importants, tandis que le ralentissement de l'économie mondiale entraîne une légère baisse des exportations<sup>2</sup>.

En parallèle, les économistes convergent tout de même sur un retour à une courbe positive dès l'année prochaine, avec une croissance du PIB de 1,0% à 1,3% en 2024 et de 1,5% en 2025<sup>3</sup>. L'inflation demeure élevée mais entame une nette baisse, passant de 6,1% sur un an glissant au mois d'août, à 4,5% au mois de septembre par le gouvernement allemand avec un niveau de 6% sur l'année 2023, de 2,6 % en 2024, puis de 2% en 2025<sup>4</sup>.

Le marché de l'investissement immobilier allemand connaît une hausse d'activité ce trimestre, avec une très nette augmentation du volume de transactions par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2023. Plus de 7,8 Mds€ ont été investis au 3<sup>e</sup> trimestre 2023, ce qui souligne une hausse de +28% d'un trimestre à l'autre, mais reste très en deçà du 3<sup>e</sup> trimestre 2022 (-53%). La décompression des taux de capitalisation se poursuit avec des disparités entre les différentes typologies d'actif<sup>5</sup>.

Le Commerce demeure attractif avec 4,3 Mds€ d'investissements depuis le début de l'année, ce qui en fait la deuxième typologie la plus échangée en volume de transactions sur le marché de l'investissement immobilier allemand en 2023. La catégorie Retail Park notamment, continue de séduire les investisseurs et représente plus de 55% du total investi. En matière de valorisation, les taux de capitalisation auront peu augmenté au cours de ce trimestre, avec des progressions allant de 0,1% à 0,4% pour les taux "prime"<sup>6</sup>.

Les fondamentaux solides de votre SCPI lui permettent d'afficher de très bonnes performances. Le niveau de commerces essentiels reste très élevé (68,1%), et s'accompagne d'un fort taux de recouvrement des loyers. Sur le plan locatif, soulignons la signature et la prise d'effet de 4 nouveaux baux ce trimestre, pour des durées fermes de 5 à 12 ans sur des surfaces comprises entre 250 et 700 m<sup>2</sup> et pour un loyer annuel de 227 K€. De plus, les baux de 5 locataires ont fait l'objet d'un avenant afin de prolonger l'hébergement de leur activité sur des périodes allant de 1 à 15 ans, sur des surfaces comprises entre 200 et 12 750 m<sup>2</sup> pour un total de 2,58 M€ de loyer annuel. Enfin, 11 prolongations automatiques ou options ont été exercées pour un total de près de 365 K€ et une surface de 4 521 m<sup>2</sup>.

Cette activité dynamique s'inscrit dans un dialogue régulier avec les locataires afin d'accompagner la pérennité de leur activité tout en favorisant une performance de long terme pour votre SCPI Novapierre Allemagne. Le Taux d'Occupation Financier se maintient à un niveau très élevé de près de 95% et la durée résiduelle moyenne des baux (WALB) s'allonge, à 5,6 ans. La distribution s'établit à 3,27 € net par part pour le 3<sup>e</sup> trimestre 2023, en augmentation par rapport au deuxième trimestre. Enfin, rappelons que l'écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution atteint +1,02% contre -5,62% au 3<sup>e</sup> trimestre 2022. La conduite d'une stratégie prudente et sélective permet donc de maintenir ces indicateurs à des niveaux élevés en favorisant une performance sur le long terme pour votre SCPI Novapierre Allemagne.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : <sup>1</sup>Commission européenne; <sup>2</sup>Bundesbank; <sup>3</sup>Gouvernement allemand; <sup>4</sup>Reuters; <sup>5</sup>CBRE.

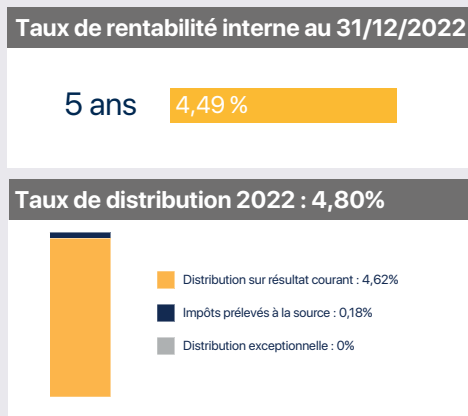
# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 30/09/2023



## PERFORMANCES

Rentabilité & Taux de distribution



## 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 perte en capital, de liquidité, de marché immobilier, liés à l'endettement, fiscal et de durabilité. 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, dont 16 806 parts en attente de retrait.

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	2 000 000	5 464	5 464	0	2 000 000	7 990
T3 2023	2 000 000	5 246	5 246	0	2 000 000	7 990
T4 2023						

**280 €**

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> AVRIL 2022

Souscription minimum : 30 parts pour chaque nouvel associé

<b>Une part (tous frais inclus)</b> .....	<b>280 €</b>
- Valeur nominale	200 €
- Prime d'émission	80 €
<i>dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement</i>	28 €
<b>Valeur de retrait</b> .....	<b>252 €</b>

**229,59 €**  
Valeur de réalisation au 30/06/2023

**277,18 €**  
Valeur de reconstitution au 30/06/2023

**243,10 €**  
Valeur IFI 2022 préconisée résidents français

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

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

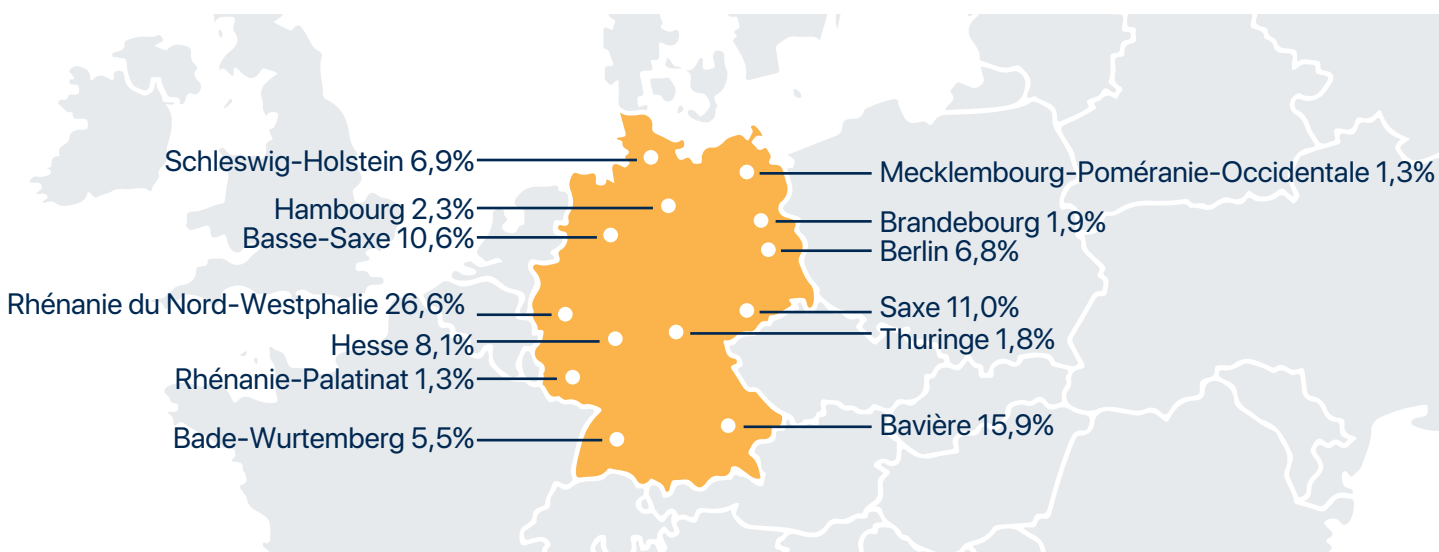
au 30/09/2023

Votre patrimoine en un coup d'œil

 <b>611,6 M€</b> Valeur du patrimoine	 <b>62</b> immeubles	 <b>425 670 m<sup>2</sup></b> gérés	 <b>358</b> baux	 <b>5,6 ans</b> durée résiduelle moyenne ferme des baux	 <b>9,92 M€</b> loyers encaissés au 3 <sup>ème</sup> trimestre
--	---	--	---	---	--

## Répartition géographique







Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2023)



## Répartition sectorielle

Exprimée en % du loyer facial

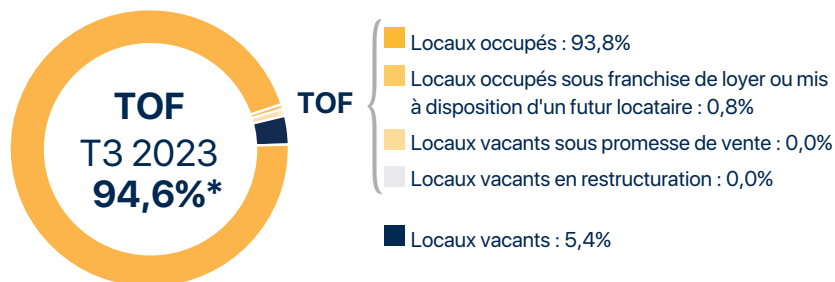
68,1% de commerces essentiels

 <b>45,0%</b> Alimentaire	 <b>16,6%</b> Bricolage	 <b>6,5%</b> Drugstore	 <b>10,2%</b> Habillemeent	 <b>1,0%</b> Restauration	 <b>20,7%</b> Autres
--	--	---	--	--	---

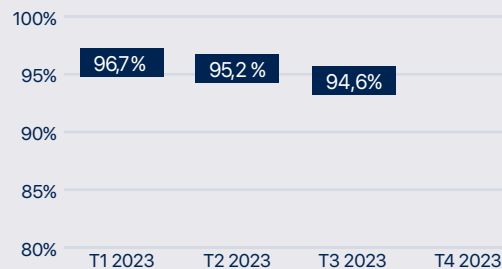
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
166,6 M€	611,6 M€	0 €	611,6 M€	27,2%

## 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) entrée en vigueur en 2022.

## Activité locative du 3<sup>e</sup> trimestre



## Acquisition du trimestre

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.

## Arbitrage du trimestre

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

## Focus sur un actif du portefeuille : Darley Park à Lüdinghausen (Rhénanie du Nord-Westphalie)



**Localisation :** Hans-Böckler-Straße 2-8, Lüdinghausen (Rhénanie du Nord-Westphalie)

**Typologie :** Retail Park

**Date d'acquisition :** 24 mars 2018

**Surface locative :** 12 739 m<sup>2</sup>

**Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) :** 4,2%

**Locataire :** Groupe EDEKA (Hypermarché Marktkauf, avec sous location au magasin de bricolage Toom)

**TOF :** 100%

**WALB :** 15,8 ans

L'actif présenté ce trimestre se situe à Lüdinghausen, dans l'Ouest de l'Allemagne, dans le « Länder » (état fédéré) de Rhénanie du Nord-Westphalie, région possédant le PIB le plus élevé du pays. La ville est intégrée au district de Münster, à mi-chemin entre cette dernière et Dortmund. Lüdinghausen bénéficie d'un cadre rural et paisible tout en étant raccordée à des villes très dynamiques.

Le « Darley Park » s'ancre dans une zone commerciale et d'activité diversifiée, en entrée d'agglomération et à la lisière d'une aire résidentielle. Le site accueille principalement Marktkauf, leader des Hypermarchés en Allemagne et filiale du Groupe EDEKA, acteur majeur de la grande distribution outre-Rhin. Le magasin Marktkauf est le seul commerce de grande distribution de cette envergure au niveau local et se démarque d'enseignes concurrentes. Une partie minoritaire de l'actif est sous-louée à la grande enseigne de bricolage Toom. L'actif héberge ainsi 100% de commerces essentiels.

Le Retail Park est à proximité de la gare ferroviaire, de plusieurs arrêts de bus et des principales autoroutes reliant la ville aux réseaux local et national, il dispose à cet effet de 480 places de stationnement. Grâce aux échanges constructifs entretenus avec le Groupe EDEKA, le bail a été renouvelé pour une durée de 15 ans ferme, jusqu'en 2039. Cet accord souligne la performance du site et une satisfaction mutuelle. Il s'agit d'un gain notable pour votre SCPI Novapierre Allemagne pour un loyer annuel représentant près de 4% du revenu locatif du portefeuille.



L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Novapierre Allemagne s'est tenue, sur seconde convocation, le 12 juillet 2023 au siège de la société situé 153 boulevard Haussmann (Paris 8<sup>e</sup>). L'ensemble des résolutions présentées (1 à 9), dont le texte intégral figure aux pages 68 à 71 du rapport annuel 2022, a été adopté, aucun quorum n'étant requis sur seconde convocation.

Par ailleurs, lors de cette assemblée, un nouveau Conseil de surveillance composé de neuf membres a été élu pour une durée de trois ans : M. Pierre Le BOULERE (réélu), M. David DIANO (nouveau candidat), M. Stéphane GLAVINAZ (nouveau candidat), M. Etienne GUE (réélu), Mme Michèle VICTOR (réélu), la société APICIL EPARGNE représentée par Bertrand JOUNIN (réélu), la société COPASE représentée par M. Pascal MADERT (nouveau candidat), la société PRIMONIAL CAPIMMO représentée par M. Grégory FRAPET (nouveau candidat), SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES (« S.N.R.T. ») représentée par M. Dominique CHUPIN (réélu).

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, à tenir en 2026.

Enfin, lors de la réunion du Conseil de surveillance nouvellement composé en date du 19 septembre 2023, M. Pierre Le Boulère et M. Etienne Gué ont été nommés respectivement en qualité de Président du Conseil de surveillance et Vice-Président dudit Conseil à l'unanimité des membres présents.

## De nouvelles options de souscription mises à votre disposition

Nous sommes heureux de vous informer que vous disposez désormais de nouvelles options de souscription : le versement programmé et le réinvestissement de dividendes.

**L'option de versement programmé** vous permet de mettre en place un plan d'investissement régulier, en définissant un nombre de parts que vous souhaitez investir mensuellement ou trimestriellement. La souscription de parts s'effectue en parts pleines uniquement.

**L'option de réinvestissement des dividendes** vous offre la possibilité de faire croître progressivement votre portefeuille de SCPI en réinvestissant automatiquement vos dividendes. Ainsi, plutôt que de percevoir vos dividendes chaque trimestre, vous pouvez désormais choisir de les réinvestir directement dans l'acquisition de nouvelles parts. L'expression de l'option se réalise en un pourcentage du dividende trimestriel reçu. Au travers de cette option, il est possible d'acquérir des parts pleines uniquement. Ainsi, si le pourcentage de dividendes alloués ne permet pas d'atteindre un nombre plein de parts, alors le nombre de parts investies sera arrondi à l'entier inférieur et le delta de dividendes restant vous sera versé.

Pour tout avis, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseil en gestion de patrimoine habituel. Nous restons également disponibles pour toute précision.

## 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](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 deuxième 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 1<sup>er</sup> 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.

## RISQUES

En souscrivant à des parts de la SCPI, un investisseur s'expose aux risques suivants :

- un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi ;
- un risque de liquidité lié à la difficulté de vendre ses parts en l'absence de souscription compensant les retraits ;
- un risque lié aux investissements dans des actifs immobiliers (risque de marché) et à l'évolution du marché de l'immobilier ;
- un risque lié à l'endettement et aux acquisitions payables à terme souscrits par la SCPI ;
- un risque fiscal lié à une évolution ultérieure de la fiscalité notamment en Allemagne à laquelle sont soumis les actifs ;
- un risque de durabilité lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

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.

## ENDETTEMENT

La SCPI Novapierre Allemagne peut recourir à l'endettement dans la limite de 40 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers pour financer ses investissements et en tout état de cause dans la limite d'un maximum qui sera fixé en assemblée générale de telle sorte que ce taux soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

## LEXIQUE

**Capitalisation** : Elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

**Loyer facial** : Il s'agit du loyer contractuel, affiché sur le bail signé entre propriétaire et locataire.

**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](mailto:gestionvie@paref.com)

Nos équipes sont également joignables au :  
**01 86 90 41 10**



PAREF Gestion - Siège social :  
153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

