



# Bulletin trimestriel d'information T4 2022

**4,50 %**

Taux de distribution\* 2022

N° 13 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2023 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

L'économie allemande a su résister sur le second semestre 2022 avec un climat des affaires plus favorable, une légère hausse des investissements en équipement et une atténuation des problèmes d'approvisionnement. Le bilan de l'année n'en demeure pas moins contrasté, avec des indicateurs économiques en baisse par rapport à 2021 : croissance du PIB d'1,9% en dessous de celui de la zone euro (+3,4%), un pouvoir d'achat des ménages en berne (+12,8% d'inflation pour les denrées alimentaires), et une inflation qui a atteint un nouveau pic au 4<sup>ème</sup> trimestre à +10,4%. La Bundesbank (Banque Fédérale Allemande) annonce des perspectives à court terme toujours mitigées, la crise économique continuant de peser sur le secteur manufacturier.

Néanmoins, une amélioration progressive dès le deuxième trimestre 2023 est anticipée par les économistes, avec une diminution de l'incertitude liée au prix de l'énergie via les aides gouvernementales, un ralentissement de l'inflation et une hausse des salaires. Ainsi, le renforcement de la confiance des ménages devrait avoir des effets positifs sur la consommation, et le relâchement des tensions pesant sur les chaînes d'approvisionnement devrait mener les entreprises vers une reprise plus soutenue de l'activité.

Dans ce contexte économique incertain, le volume d'investissement du marché immobilier allemand continue sa contraction ce trimestre pour s'établir à 65,8 milliards d'euros fin 2022, dont 52,3 milliards en immobilier tertiaire et 13,5 milliards en immobilier résidentiel. Ce niveau en forte baisse par rapport à 2021 (-41%), proche de la moyenne à 10 ans (-7%), montre néanmoins de fortes disparités entre les classes d'actifs. L'immobilier de commerce est resté très résilient en 2022 par rapport à d'autres typologies d'actifs immobiliers avec une baisse limitée de -4% par rapport à l'année précédente, pour atteindre les 9,4 milliards d'euros investis, dont un encourageant 2,5 milliards au 4<sup>ème</sup> trimestre.

Dans la lignée du 3<sup>ème</sup> trimestre, les retail parks demeurent la catégorie la plus recherchée par les investisseurs et représentent 48% du volume de transactions en immobilier commercial sur l'année. Ils sont suivis par les centres commerciaux (29%) principalement sur les actifs les plus sécurisés, porté notamment par l'acquisition de Deutsche Euroshop par Oaktree Capital et Cura pour près d'1,6 milliard d'euros.

Les investissements restent ciblés sur les actifs les plus sécurisés, avec un intérêt toujours aussi fort de la part des investisseurs pour la résilience des commerces essentiels, les supermarchés en première ligne. Les taux primes (localisations de premier rang et actifs de qualité) continuent leur décompression, même si la hausse sur les actifs de commerce, entre 0,25% à 0,85% selon les sous-catégories, reste moins marquée que sur le bureau et la logistique notamment.

Dans ce contexte incertain, les fondamentaux solides de votre SCPI Novapierre Allemagne 2 ont permis de maintenir une très bonne collecte au 4<sup>ème</sup> trimestre ce qui lui permet de poursuivre activement la diversification de son portefeuille. En effet, comme annoncé dans notre dernier bulletin trimestriel, la SCPI a réalisé l'acquisition de plusieurs actifs de type Retail Park en Allemagne mais aussi d'un centre-commercial aux Pays-Bas. Cela représente un total de plus de 97,2M€ d'investissement pour 53 603 m<sup>2</sup>, générant un loyer annuel de 6,5M€ dont plus de 70% provient de commerces essentiels.

Sur le plan locatif, le 4<sup>ème</sup> trimestre a permis les signatures de 8 prolongations (dont 4 d'au moins 5 ans) et de 2 nouveaux baux de 10 et 12 ans, pour un total de 389K€ de loyer pour 3 000 m<sup>2</sup>. On peut notamment citer la signature du leader allemand des fitness center, Cleverfit, jusqu'en 2034 sur le site de Torgau. Ces bonnes nouvelles permettent d'accroître le Taux d'Occupation Financier à un excellent niveau de 98,9%.

Enfin, **la distribution s'établit à 2,01 euros net par part pour le 4<sup>ème</sup> trimestre, et à 10,53 euros net sur l'année pour un taux de distribution de 4,50%, ce qui vient couronner une année record pour votre SCPI Novapierre Allemagne 2.**

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance et vous souhaite une excellente année 2023.



**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<sup>er</sup> janvier de l'année n. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/12/2022

**5 845**  
associés

**260 €**  
valeur de la part



**332,8 M€**  
Capitalisation sur prix de  
souscription



**2,01 €**  
Acompte sur  
dividende T4 versé  
le 03/02/2023



**0,21 €**  
Impôt étranger déjà  
supporté par la SCPI  
dans le pays investi

## PERFORMANCES

Taux de distribution

**4,50 %**

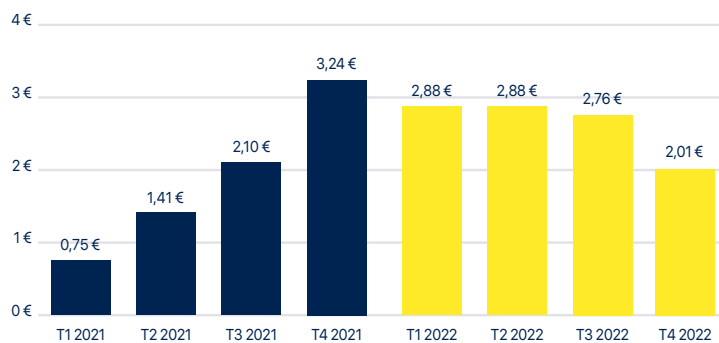
Taux de distribution 2022

**TAUX DE DISTRIBUTION 4,50 %**

dont distribution sur résultat courant	4,21 %
dont impôts prélevés à la source	0,29 %
dont distribution exceptionnelle	-%

## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2021 & 2022

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 **1 280 045 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2022	788 248	200 790	1 150	0	987 888	4 498
T2 2022	987 888	81 186	600	0	1 068 474	4 865
T3 2022	1 068 474	114 827	567	0	1 182 734	5 360
T4 2022	1 182 313	98 691	959	0	1 280 045	5 845

**260 €**

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

Souscription minimum : 10 parts pour chaque nouvel associé

<b>Une part (tous frais inclus)</b> .....	<b>260 €</b>
- Valeur nominale	200 €
- Prime d'émission	60 €
<i>dont 10% HT de commission de souscription</i>	<i>26 €</i>
<i>au titre des frais de recherche et d'investissement</i>	

**Valeur de retrait** ..... **234 €**

**244 €**  
Valeur de réalisation  
2021

**288 €**  
Valeur de reconstitution  
2021

**197,08 €**  
Valeur IFI 2021 préconisée  
résidents français

**0 €**  
Valeur IFI 2021 préconisée  
non-résidents français  
non applicable

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

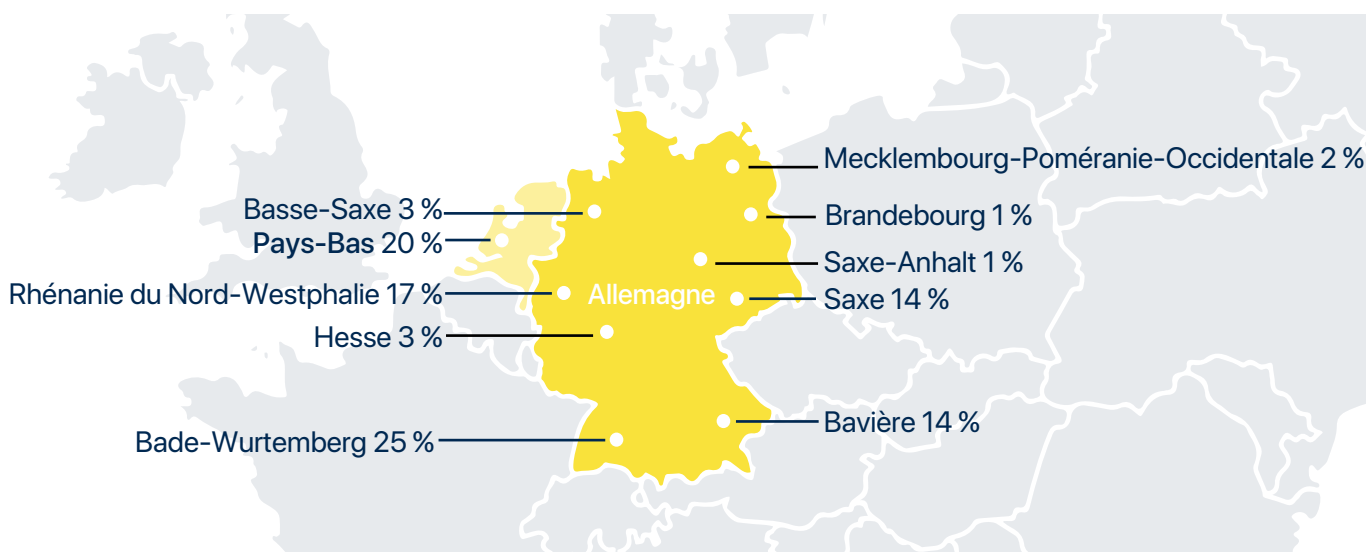
au 31/12/2022

## Votre patrimoine en un coup d'oeil

 <b>338,9 M€</b> Valeur du patrimoine	 <b>17</b> immeubles	 <b>184 704 m<sup>2</sup></b> gérés	 <b>174</b> baux	 <b>7,6 ans</b> durée moyenne résiduelle (WALB)	 <b>21,7 M€</b> loyer annualisé au 31/12/22
--	---	--	---	---	---

## Répartition géographique







Exprimée en % de la valorisation hors droits



## Répartition sectorielle

Exprimée en % de la valorisation hors droits

70% de commerces essentiels

 <b>30 %</b> Alimentaire	 <b>35 %</b> Bricolage	 <b>5 %</b> Drugstore	 <b>14 %</b> Habilleme	 <b>2 %</b> Restauration	 <b>14 %</b> Autres
---	---	--	--	---	--

## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
90,0 M€	338,9 M€	0 €	338,9 M€	26,6 %

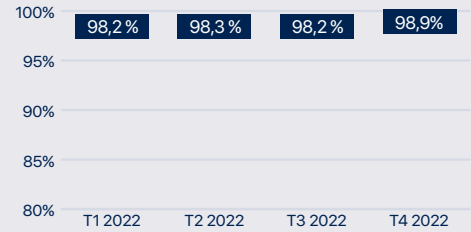
## Taux d'occupation financier



### TOF

98,1%	Locaux occupés
0,4%	Locaux occupés sous franchise de loyer
0,4%	Baux signés n'ayant pas encore pris effet
1,1%	Locaux vacants

## Evolution du TOF 2022



\* 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 2022.

## Activité locative du 4<sup>ème</sup> trimestre

5 prolongations signées  
1 705 m<sup>2</sup>

3 renouvellements  
387 m<sup>2</sup>

Loyers annuels des prolongations  
209 550 €

Loyers annuels des renouvellements  
105 514 €

22 lots vacants représentant  
2 822 m<sup>2</sup>

Les actifs en situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière de la part de la société de gestion.

## Arbitrages du trimestre

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

## Acquisitions du trimestre - Focus sur 4 actifs

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, plusieurs acquisitions ont été réalisées pour le compte de la SCPI dont 3 en Allemagne et 1 aux Pays-Bas :



### Un retail park à Weiterstadt

Situé dans le Land de Hesse, dans une région très dynamique en banlieue de Darmstadt, au sud de Francfort, ce retail park de 4 200 m<sup>2</sup> a été acquis en novembre

2022. Il est intégralement loué aux enseignes Tegut (chaîne de supermarché) et Penny (discounter alimentaire), pour une durée résiduelle des baux supérieure à 9 ans.



### Un retail park à Ratisbonne

Acquis en décembre 2022, ce retail park de 12 000 m<sup>2</sup> est situé à proximité du centre-ville de Ratisbonne, 4<sup>ème</sup> ville la plus peuplée de Bavière. Il est

intégralement loué aux enseignes Toom (bricolage), McFit (salle de sport) et Cue Sports (salle de billard) pour une durée résiduelle des baux supérieure à 6 ans.



### Un portefeuille de 2 retail parks loués à OBI

D'une surface totale de 22 400 m<sup>2</sup>, ce portefeuille, acquis endécembre 2022, est constitué de 2 retail parks tous deux loués

sur le très long terme (>7 ans) à OBI, acteur leader du bricolage en Allemagne. Le premier actif est situé dans une zone industrielle et commerciale proche du centre-ville de Olpe (Rhénanie-du-Nord-Westphalie), dans la région de Dortmund. Le second actif se situe dans une zone commerciale au cœur de l'agglomération de Göppingen (Bade Wurtemberg), près de Stuttgart.



### Un centre commercial à Pijnacker

Acquis en novembre 2022, cet actif de 6 800 m<sup>2</sup> est situé dans une zone commerciale au cœur de la ville de Pijnacker, dans le

centre économique des Pays-Bas, entre La Haye et Rotterdam. Le centre commercial dispose de 25 locataires dont les enseignes Dirk (supermarché) et Hema (articles de maison) et présente un taux d'occupation physique de 95,1 % et une durée résiduelle des baux supérieure à 4 ans.

Il s'agit de la seconde acquisition réalisée pour le compte de la SCPI aux Pays-Bas, après celle du centre commercial Koningshoek à Maasluis, proche de Rotterdam, en mai 2022.



# VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre Allemagne 2 se tiendra le mardi 20 juin 2023 à seize heures.

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. Les modalités concernant le lieu et la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement.



## Résultats de notre enquête de satisfaction menée auprès des associés de nos SCPI

Dans le cadre de l'amélioration continue de notre offre de services, nous avons mandaté en septembre dernier l'institut IPSOS afin de mesurer votre niveau de satisfaction et de votre propension à recommander PAREF Gestion.

Les résultats sont très encourageants puisque votre niveau de satisfaction global vis-à-vis de PAREF Gestion ressort à 7,9/10 et notre NPS\* qui sert à mesurer l'intention de recommandation clients, s'établit à +22, positionnant PAREF Gestion à un haut niveau de satisfaction et de recommandation.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez et prenons également en compte vos attentes et suggestions. Ainsi, nous vous communiquerons prochainement le plan d'actions que nous mettrons en place pour améliorer la qualité de nos services et outils afin de mieux vous accompagner.

\*Net Promoter Score : différence entre le pourcentage de promoteurs et le pourcentage de détracteurs.

## 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 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 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. 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.

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 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](mailto:gestionvie@paref.com)

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



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

