



# Bulletin trimestriel d'information : T4 2020

N°5 - Valable du 1er janvier au 31 mars 2021 et relatif à  
la période du 1er octobre au 31 décembre 2020  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : immobilier commercial

## L'essentiel en date du 31/12/2020

**169,1 M€**  
Capitalisation

**3 045**  
Associés

**250 €**  
Prix de souscription

**225 €**  
Prix de retrait

**63,3 M€**  
Valeur du patrimoine

**1,61 %**  
Taux de Distribution  
sur Valeur de Marché  
(TDVM) 31/12/2020

**98,8 %**  
Taux d'Occupation  
Financier (TOF)

## 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





## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Au 3ème trimestre 2020, la situation sanitaire de l'Allemagne était encore relativement stable et permettait au pays de rester ouvert et maintenir un niveau d'activité satisfaisant. Si une partie du 4ème trimestre s'est déroulée dans les mêmes conditions et a permis d'afficher de bons taux de recouvrement, supérieurs à 99% sur le trimestre, les dernières semaines de l'année ont vu les chiffres de contamination s'aggraver et contraindre le pays à fermer la majeure partie de ses commerces. Compte tenu de l'impact significatif que cette deuxième fermeture va avoir sur l'activité et l'emploi, le gouvernement allemand a notamment émis des directives visant à imposer aux bailleurs d'accorder des franchises et exonérations de loyers raisonnables aux commerces touchés. Cela a marginalement impacté votre SCPI au 4ème trimestre 2020 mais devrait se poursuivre sur la première partie du 1er trimestre 2021. Dans ce contexte, Novapierre Allemagne 2 finit bien l'année d'un point de vue locatif, avec un taux d'occupation financier à 98,8% au 31 décembre 2020 et un taux de recouvrement sur l'année qui s'élève à 99,3%.

Côté investissement, les équipes d'investissement ont poursuivi leur recherche de nouvelles opportunités et cela a notamment permis d'entrer en exclusivité sur deux actifs, correspondant au cœur de cible de votre SCPI. Un centre commercial de proximité, bien établi dans une ville dynamique et densément peuplée, limitrophe de Nuremberg, et un petit centre, moteur de l'activité commerciale d'une ville thermale située en Thuringe, entre Francfort et Erfurt. Ces deux actifs, si le processus d'acquisition se concrétise, représentent un volume de près 50 millions d'euros au total et permettraient d'utiliser plus de la moitié de la collecte disponible qui s'élève à près de 90 millions d'euros.

L'horizon d'acquisition de ces opportunités, compte tenu de l'avancement des analyses de due diligence, serait pour la fin du 1er trimestre, début du 2ème trimestre 2021.

Malgré la performance soutenue du portefeuille existant, la dilution liée à l'importante collecte des trois premiers trimestres de 2020, conduit à distribuer un acompte sur dividende de 1,20 euros par part pour ce trimestre, soit 4,02 euros sur l'année, représentant un TDVM de 1,61%. Les mesures prises pour réguler la collecte et les efforts soutenus pour déployer la trésorerie disponible tendent vers un objectif de croissance du dividende 2021.

Si la distribution reste en deçà des objectifs pour votre SCPI, elle est compensée par une excellente performance sur l'évolution de la valeur du portefeuille existant, qui s'élève à plus de 17,7%. Cela s'explique par deux effets positifs cumulés : des acquisitions réalisées à des prix très intéressants et déjà inférieurs aux valorisations faites avant l'acquisition ainsi que la forte évolution du marché, très spécifique sur les magasins alimentaires et de bricolage qui constituent ce portefeuille de trois actifs. Cette bonne performance ne se traduit pas dans l'immédiat par une revalorisation du prix de la part mais donne de bonnes perspectives sur l'évolution du portefeuille, sa qualité et ses conditions d'acquisition.

Bien sincèrement,

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



Actif situé à Torgau et acquis par  
votre SCPI en 2020.  
Superficie : 12 800m<sup>2</sup>  
Loyer annuel : 500 000 € (+loyer  
variable sur chiffre d'affaires du  
locataire)  
WALT : 10,1 ans

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

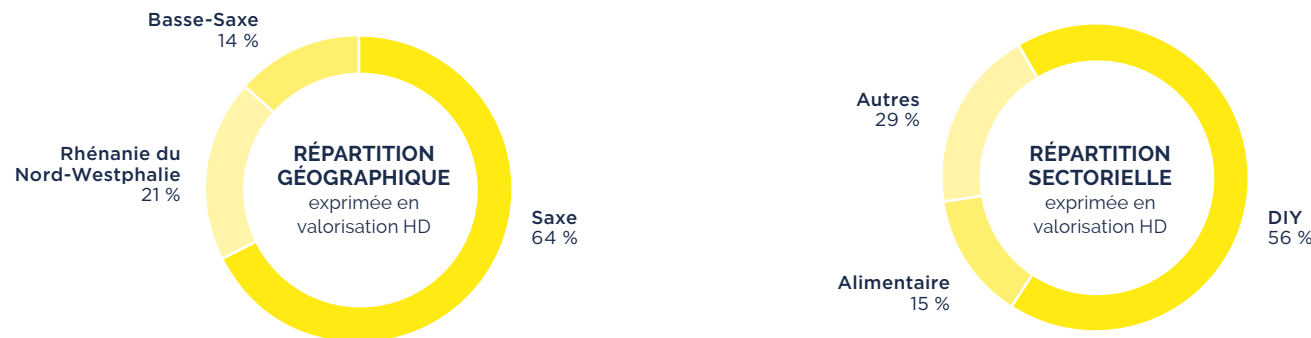
Nous travaillons activement afin d'investir la trésorerie disponible sur des actifs de qualité dans un contexte de marché très compétitif. Comme évoqué dans l'édito, deux actifs sont sous exclusivité avec des processus d'acquisition qui progressent de façon satisfaisante. Si ces actifs devraient intégrer le portefeuille de votre SCPI à l'issue du premier trimestre 2021, nous sommes d'ores et déjà mobilisées pour identifier de nouvelles opportunités, en travaillant sur plusieurs stratégies, afin d'augmenter le flux des opportunités.




**Rémi Gay**  
Fund Manager



## PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



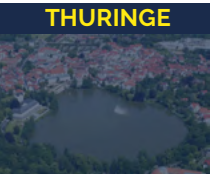
## OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE EN COURS D'ANALYSE



**NUREMBERG**

**Localisation :** Bavière  
**Type d'actif :** Immeuble de commerce  
**Surface locative :** 11 000 m<sup>2</sup>  
**WALT :** 7,6 ans  
**Taux AEM :** > 5,25 %  
**Montant de l'acquisition :** ~30 M€  
**Volume :** env. 30 M€

Cet actif est un centre commercial de proximité situé au cœur d'une ville affluente et limitrophe de Nuremberg et bénéficiant d'une accessibilité tant en transport qu'en voiture. Il est ancré par une grande enseigne alimentaire, des drugstores et des enseignes de mode en ligne avec les besoins de la clientèle locale. Sa WALT, sa localisation et son taux d'occupation élevé en feront l'un des actifs au cœur de la stratégie de votre SCP.

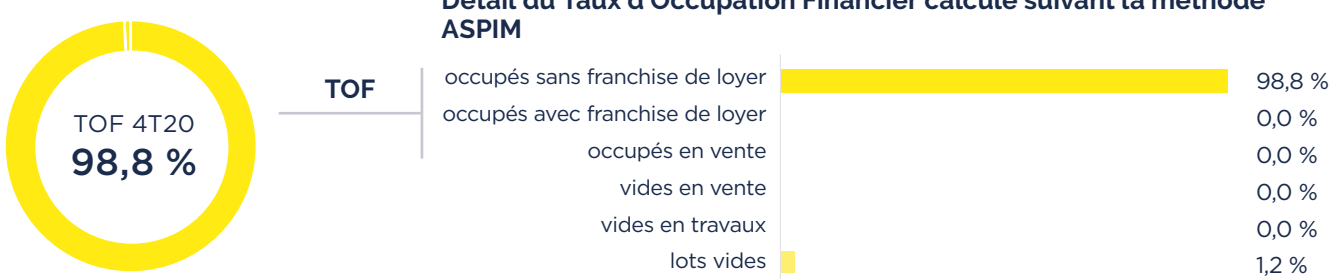


**THURINGE**

**Localisation :** Thuringe  
**Type d'actif :** Centre commercial  
**Surface locative :** 8 200 m<sup>2</sup>  
**WALT :** 7,8 ans  
**Taux AEM :** 6%  
**Montant de l'acquisition :** ~16,5 M€  
**Volume :** env. 16,5 M€

Il s'agit d'un petit centre commercial dans une ville thermale, à l'entrée d'un cœur de ville historique et touristique de la région de Thuringe. Le centre bénéficie d'une très bonne visibilité et reste le point d'attraction principale de la ville pour les courses quotidiennes de la population locale. Il est dynamisé par une grande enseigne agroalimentaire allemande qui vient de prolonger son bail et investit un montant significatif dans des travaux visant à améliorer sa surface de vente.

## SITUATION LOCATIVE



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 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE



## LOCAUX VACANTS

Au 31 décembre 2020, 4 lots sont vacants à Torgau, représentant une surface totale de 1 288m<sup>2</sup>. 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



**3 045**  
ASSOCIÉS



**250€**  
VALEUR DE LA PART



**1,20€ ACOMPTE**  
SUR DIVIDENDE T4 2020 VERSÉ  
EN DATE DU 02/02/2020.

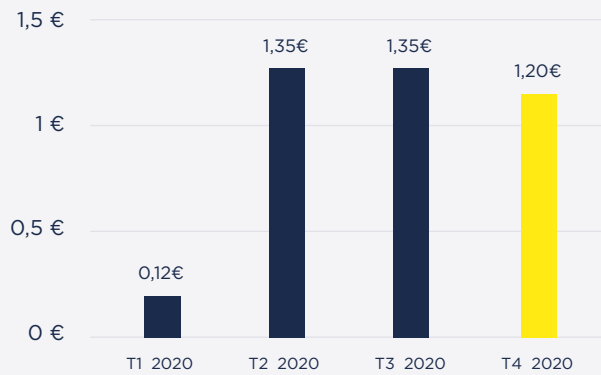
EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **676 230 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTION	RETRAIT	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	309 841	159 530	0	200	469 171	2 174
2	469 171	65 620	80	0	534 711	2 424
3	534 711	68 458	100	0	603 069	2 684
4	603 069	73 161	0	0	676 230	3 045

DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



**250€**

**PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 18 SEPTEMBRE 2019**  
Souscription minimum 10 parts pour chaque nouvel associé

<b>Une part (tous frais inclus)</b>	<b>250€</b>
- Valeur nominale	200€
- Prime d'émission	50€
Dont commission de souscription	25€
au titre des frais de recherche et d'investissement	
<b>Valeur de retrait</b>	<b>225€</b>

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. \*Les valeurs au 31/12/2020 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale seront communiquées dans le bulletin à paraître en Avril.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de la SCPI Novapierre Allemagne 2 se tiendra le 22 juin 2021 à quinze heures. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par voie électronique. Toutefois, eu égard à l'évolution de la situation sanitaire actuelle relative à l'épidémie de Covid-19, l'Assemblée Générale pourra se tenir à huis clos (hors la présence physique des associés). Le déroulement de la réunion vous sera communiqué ultérieurement.

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](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 cinquième 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 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.

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.

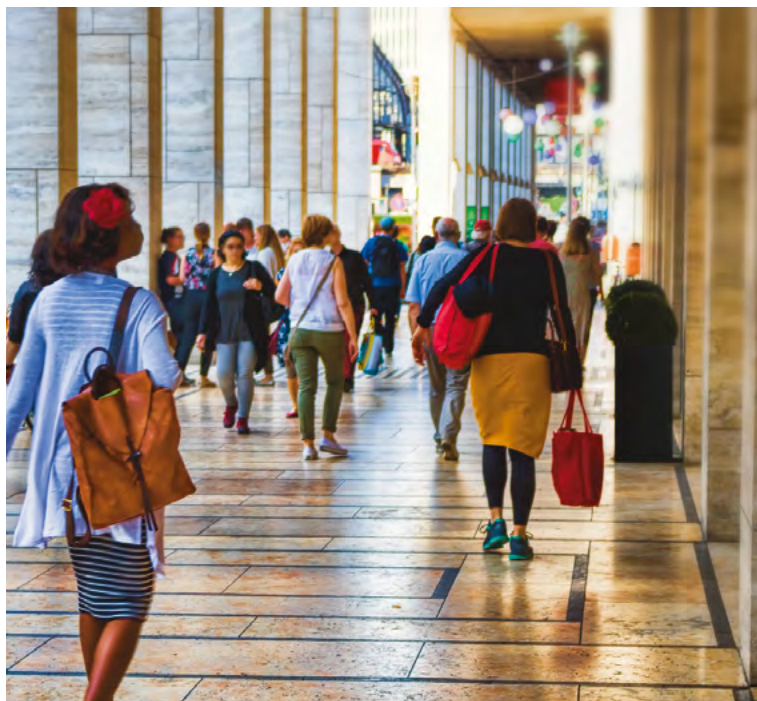
**Valeur de réalisation** : La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. Elle est basée sur l'évaluation du patrimoine faite en fin d'année.

**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.

### **Contactez-nous**

pour toutes vos questions sur votre SCPI  
Tél. : 01 86 90 41 10 - [associes@paref.com](mailto:associes@paref.com)  
[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

[paref-gestion.com](http://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-08000011 du 19/02/2008 Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE