



Bulletin trimestriel d'information : T3 2021

N°31 - Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2021 et
relatif à la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2021
Type : SCPI de distribution à capital variable
Catégorie : Commerces

L'essentiel

en date du 30/09/2021

520 M€

Capitalisation

7 985

Associés

260 €

Prix de souscription

234 €

Prix de retrait

5 ans

3,62 %

3 ans

2,03 %

Taux de Rentabilité
Interne (TRI) 31/12/2020*

4,51 %

Taux de Distribution
sur Valeur de Marché
(TDVM) 31/12/2020
vs 4,45 % en 2019*

599 M€

Valeur du patrimoine
au 30/09/2021

97,2 %

Taux d'Occupation
Financier (TOF)*

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

**Votre SCPI démontre à nouveau
en 2021, toute la force de son
modèle.**

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



LeParticulier

VICTOIRE DE BRONZE : PAREF Gestion
pour sa SCPI Novapierre Allemagne



NOVAPIERRE ALLEMAGNE : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 400.000.000 € ■ N° RCS Paris 798 920 427 ■ Siège social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ■ Visa AMF SCPI n°14-01 en date du 7 janvier 2014 ■ 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.



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

En Allemagne, depuis le second trimestre, la confiance des investisseurs repart à la hausse ! Et cette tendance se confirme depuis, les commerces retrouvant une réelle dynamique depuis l'été.

Sur la base de cette relance, 3,6 milliards d'euros ont été investis sur des actifs commerciaux au 3^{ème} trimestre 2021. Cela représente environ 50% du volume des 7,3 milliards déployés depuis le début de l'année et portés par des ventes de portefeuilles alimentaires (dont les volumes dépassent les 2 milliards d'euros). La plus grosse transaction sur le marché du commerce allemand est l'acquisition de 34 supermarchés par X+Bricks auprès de SCP pour plus d'1 milliard d'euros, suivie par les portefeuilles « Power Bowl » et « Touch Down » vendus par Patrizia. Les retails parks ont représenté quasiment 60 % des investissements depuis le début de l'année.

Les montants investis restent ainsi concentrés sur des actifs défensifs avec des baux de longue durée, des acteurs étatiques et localisations dites « prime » (emplacements numéros 1), démontrant la prudence des investisseurs et mettant une pression constante sur les rendements des actifs Core, les plus qualitatifs. Cette dynamique d'investissement devrait se poursuivre dans les prochains mois au vu des opportunités actuelles sur le marché. Le volume de transactions en 2021 pourrait ainsi dépasser les 50 milliards d'euros, au-dessus de la moyenne décennale. Cela confirmerait une nouvelle fois la position de l'Allemagne comme second plus grand marché immobilier mondial, réputé pour sa résilience et sa qualité.

Il est toutefois à noter que les taux prime des actifs alimentaires et retail parks poursuivent une compression depuis plusieurs trimestres pour s'établir à 3,8 %, avec respectivement 120bps et 35bps de baisse sur l'année. Cette tendance devrait se poursuivre à moyen terme. En effet, de plus en plus d'investisseurs revoient leur évaluation du risque de ces actifs à la lumière de leurs bonnes performances qui se rapprochent notamment de celles des actifs logistiques Core (dont le taux prime est de 3,25 % en Allemagne au 2^{ème} trimestre 2021). Les taux des DIY sont eux aussi susceptibles de poursuivre leur compression.

Côté locatif, les commerces dit « essentiels » (drugstore, alimentaire, DIY) confirment leur bonne santé. Soulignons également la très bonne discipline des autres locataires qui ont payé leur loyer tout en demandant, pour certains, des mesures d'accompagnement proportionnelles à ce qui a été désigné comme acceptable par l'ensemble du marché. Les négociations liées au Covid se sont ainsi avérées plus positives que les montants initialement provisionnés dans les comptes, provoquant un effet bénéfique sur le résultat de votre SCPI ce trimestre. Enfin, le taux de recouvrement des loyers sur Novapierre Allemagne atteint 97 % au troisième trimestre, confirmant la bonne santé et l'implication des locataires dans leurs commerces.

Comme annoncé, le locataire Adler (habillement), actuellement en redressement judiciaire, va quitter son local de Traunreut fin octobre, la commercialisation de ses 1 800 m² étant actuellement en cours. Le Taux d'Occupation Financier est supérieur à 97 % au troisième trimestre 2021.

Enfin, en termes de performance financière, la distribution pour le 3^{ème} trimestre s'établit à 2,97 euros par part, légèrement en deçà du 2^{ème} qui compensait le dividende un peu plus conservateur versé au 1^{er} trimestre dans l'attente de la reprise de l'activité qui s'est confirmée par la suite.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

édito

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

La bonne performance de votre SCPI a encore été couronnée du prix des « victoires des SCPI 2021 ». C'est dans ce contexte que la période de discussions avec les locataires sur les mesures d'accompagnement touche à sa fin et que nos équipes ont su sécuriser les loyers, tout en préservant la durée des baux.

Le plan de travaux sur les prochains exercices demeure maintenant la priorité afin de préserver et encore améliorer la valorisation des actifs dans un contexte de marché positif.



Sophie BOURGUIGNON

Directrice de la gestion de fonds et des investissements



PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

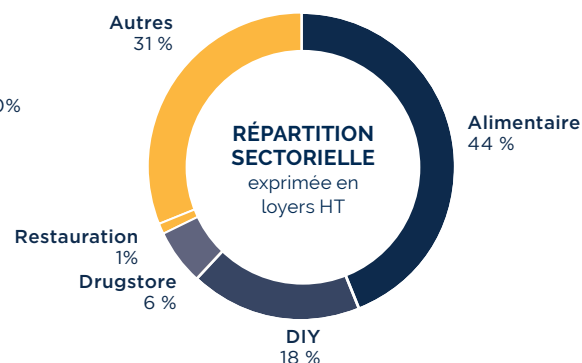
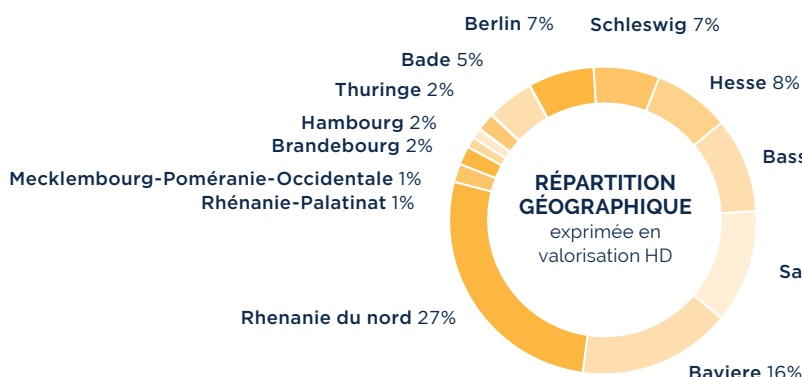
 **62**
Immeubles

 **425 614 m²**
gérés

 **360**
baux

 **5,8 ans**
durée moyenne
résiduelle (WALB)

 **40 892 861 €**
Loyers Générés



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2021

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
153 850 000 €	26 %	91,11 %	8,89 %	4,18 ans

RÉPARTITION

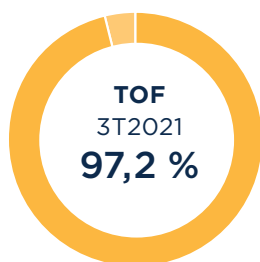
ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Aucun investissement sur le patrimoine n'est intervenu au cours de ce trimestre.

SITUATION LOCATIVE



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

Catégorie	Pourcentage
occupés sans franchise de loyer	97,2 %
occupés en vente	0,0 %
occupés avec franchise de loyer	0,0 %
vides en vente	0,0 %
vides en travaux	0,0 %
lots vides	2,8 %

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 3^{ème} TRIMESTRE

 **5 baux signés**
12 094 m²  Loyer annuel des baux
890 814 €

 **8 renouvellements**
22 399 m²  Loyer annuel des relocations
2 119 859 €

 **3 libérations**
2 096 m²  Loyer annuel des libérations
261 647 €

RÉUSSITES DU TRIMESTRE

« À l'issue de cette période de Covid, l'activité locative a été intense et les équipes ont obtenu de réels succès avec près de 3 millions d'euros de loyers sécurisés et qui contribuent directement à la valorisation du portefeuille »



Sophie BOURGUIGNON
Directrice de la gestion de fonds et des investissements

Au 30 septembre 2021, les locaux vacants représentent une surface totale de 18 047 m² répartis sur tout le patrimoine. 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.

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE



7 985
ASSOCIÉS



260 €
VALEUR DE LA PART



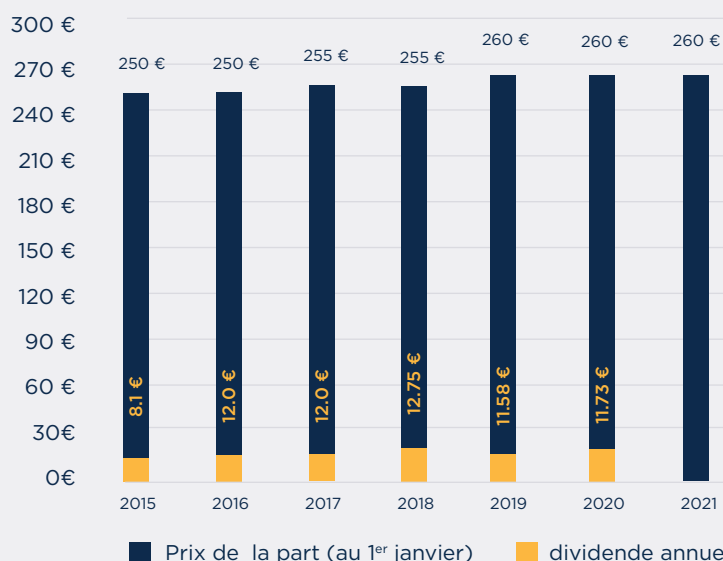
2,97 € ACOMPTE
SUR DIVIDENDE 3T 2021 VERSÉ
EN DATE DU 29/10/2021.
VS 2,91€ AU 3T 2020

EVOLUTION DU CAPITAL (en nombre de parts)

Le capital s'élève à **1 999 980 parts** en fin de trimestre

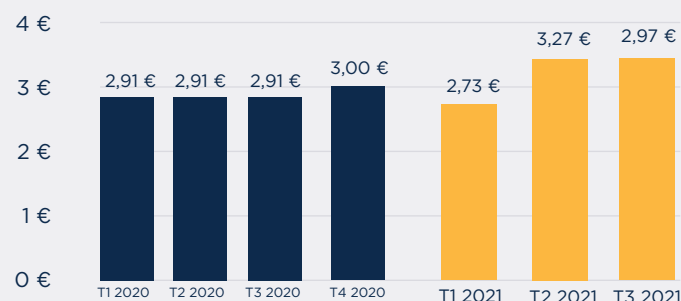
TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	1 997 113	7 037	4 150	0	2 000 000	7 979
2	2 000 000	4 333	4 333	0	2 000 000	7 999
3	2 000 000	5 524	5 544	0	1 999 980	7 985

HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



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.

260€

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{er} OCTOBRE 2018

Souscription minimum 30 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus)

- Valeur nominale	260 €
- Prime d'émission	200 €
Dont commission de souscription	60 €
au titre des frais de recherche et d'investissement	26 €

Valeur de retrait **234 €**

229,35 € Valeur de réalisation 2020

277,45 € Valeur de reconstitution 2020

218,66 € Valeur IFI 2020 préconisée résidents français

Non applicable Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français



Qu'est-ce que la WALB ?

Si nous souhaitions cesser les anglissimes, c'est raté ! Celui-ci est pourtant régulièrement utilisé en matière de SCPI. Mais que veut donc dire « **WALB** », acronyme indiqué au sein de la rubrique « patrimoine de votre SCPI » de votre Bulletin d'Information trimestriel ?

WALB signifie « **Weighted Average Lease Break** ». C'est la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances. Autrement dit, c'est la durée moyenne restante avant la prochaine échéance donnée aux locataires pour donner de potentiels congés. D'ici-là, les loyers sont sécurisés !

C'est un indicateur phare pour votre SCPI que vos gérants suivent et optimisent quotidiennement !

INFORMATIONS GÉNÉRALES

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 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 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.

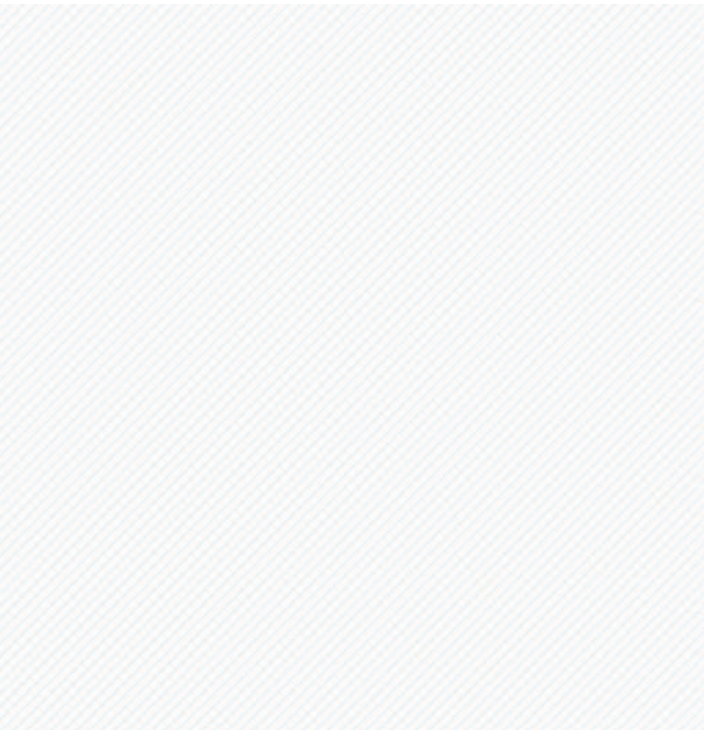
Valeur de réalisation : La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. Elle est basée sur l'évaluation du patrimoine faite en fin d'année.

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.

WALB : Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

Contactez-nous

pour toutes vos questions sur votre SCPI
Tél. : 01 86 90 41 10 - associes@paref.com
www.paref-gestion.com



paref-gestion.com

