



# 4,80 %

Taux de distribution\* 2022

## Bulletin trimestriel d'information T2 2023

N° 38 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2023 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2023  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Si dans son rapport mensuel publié fin juin, la Bundesbank (Banque fédérale allemande) estime que la récession technique observée au T1 2023 devrait prendre fin au cours du deuxième trimestre, les prévisions annuelles n'en demeurent pas moins prudentes. L'année 2023 devrait ainsi s'achever par une contraction de -0,3 % du PIB, avec un retour à une croissance de 1,2 % en 2024, et de 1,3 % en 2025. Les facteurs du redressement progressif de l'économie allemande sont ceux identifiés au premier trimestre tels que la baisse des prix de l'énergie, le relâchement des tensions sur les chaînes d'approvisionnement, ainsi que le redémarrage des commandes industrielles. Ces facteurs positifs viendront compenser les incertitudes qui persistent avec notamment une inflation encore présente, malgré une tendance générale baissière. Les prévisions d'inflation annuelles demeurent en effet presque inchangées, avec un niveau de près de 6 % prévu sur l'année 2023, de 3,1 % en 2024, puis de 2,7 % en 2025. La Banque Centrale Européenne entend poursuivre sa politique monétaire et la hausse des taux directeurs (4 % sur les 11 derniers mois) devrait se poursuivre lors des prochaines annonces.

Compte tenu de cet environnement complexe, le second trimestre s'inscrit dans la continuité du premier. Le marché immobilier allemand connaît ainsi le semestre le plus faible observé depuis 2011, avec 13,3 Mds€ échangés au total, soit -65,4 % par rapport à l'année précédente. Dans un contexte où les valeurs baissent et les taux augmentent, offre et demande peinent à se rencontrer et les processus pour réaliser des transactions s'allongent.

Avec près de 2,3 Mds€ en volume, le segment des actifs de commerce n'échappe pas à la baisse du marché mais dans une moindre mesure, à

-37 % par rapport à 2022, ce qui en fait la classe d'actif la plus résiliente en Allemagne en 2023. Sur ce segment, la catégorie retail parks représente 33 % des volumes échangés, derrière les commerces de centre-ville (56 %). Sur l'ensemble des sous-catégories, la décompression des taux de capitalisation et la baisse des valeurs se poursuit et nous suivons de près les impacts potentiels sur le portefeuille.

Dans ce contexte, votre SCPI Novapierre Allemagne maintient ses très bonnes performances du trimestre passé. Le niveau de commerces essentiels reste très élevé (69 %) et contribue à la résilience du portefeuille, avec un taux de recouvrement de 97,1 %.

Sur le plan locatif, soulignons la signature de 4 nouveaux baux ce trimestre de durées fermes de 5 à 15 ans sur des surfaces comprises entre 50 et 1 500 m<sup>2</sup> et pour un loyer annuel de 256 K€. De plus, 13 prolongations de baux ont été exercées pour un total de près de 1,22 M€ annuel et une surface de 6 482 m<sup>2</sup>. Ces prises à bail et renouvellements viennent compenser des libérations importantes. Le dynamisme de cette activité locative permet de maintenir le Taux d'Occupation Financier à un niveau performant de 95,2 % et une durée résiduelle moyenne des baux (WALB) longue de 5,11 ans.

Enfin, la distribution s'établit à 3,06 € net par part pour le T2 2023, en augmentation par rapport au premier trimestre.

Bien sincèrement,



**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.

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.

**NOVAPIERRE ALLEMAGNE** : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statuaire : 400.000.000 euros ■ 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 1.658.400 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.



**PAREF**  
GESTION



# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

📅 au 30/06/2023

<p><b>7 990</b> associés</p>	<p><b>560 M €</b> Capitalisation sur prix de souscription</p>	<p><b>3,36 €</b> Dividende brut par part</p>	<p><b>3,06 €</b> Acompte sur dividende T2 versé le 03/08/2023</p>
<p><b>280 €</b> valeur de la part</p>			<p><b>0,30 €</b> Impôt étranger déjà supporté par la SCPI dans le pays investi</p>

## PERFORMANCES

Taux de distribution & rentabilité

**TAUX DE DISTRIBUTION 2022 : 4,80 %**

- Distribution sur résultat courant : 4,62%
- Impôts prélevés à la source : 0,18%
- Distribution exceptionnelle : 0%

**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, dont 4 211 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
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						
T4 2023						

## 280 € PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> AVRIL 2022

Souscription minimum : 30 parts pour chaque nouvel associé

<p><b>Une part (tous frais inclus)</b> ..... <b>280 €</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valeur nominale ..... 200 €</li> <li>- Prime d'émission ..... 80 €</li> <li><i>dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement</i> ..... 28 €</li> </ul> <p><b>Valeur de retrait</b> ..... <b>252 €</b></p>	<p><b>246,06 €</b> Valeur de réalisation 2022</p>	<p><b>296,66 €</b> Valeur de reconstitution 2022</p>
	<p><b>243,10 €</b> Valeur IFI 2022 préconisée résidents français</p>	<p><b>0 €</b> Valeur IFI 2022 préconisée non-résidents français non applicable</p>



# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

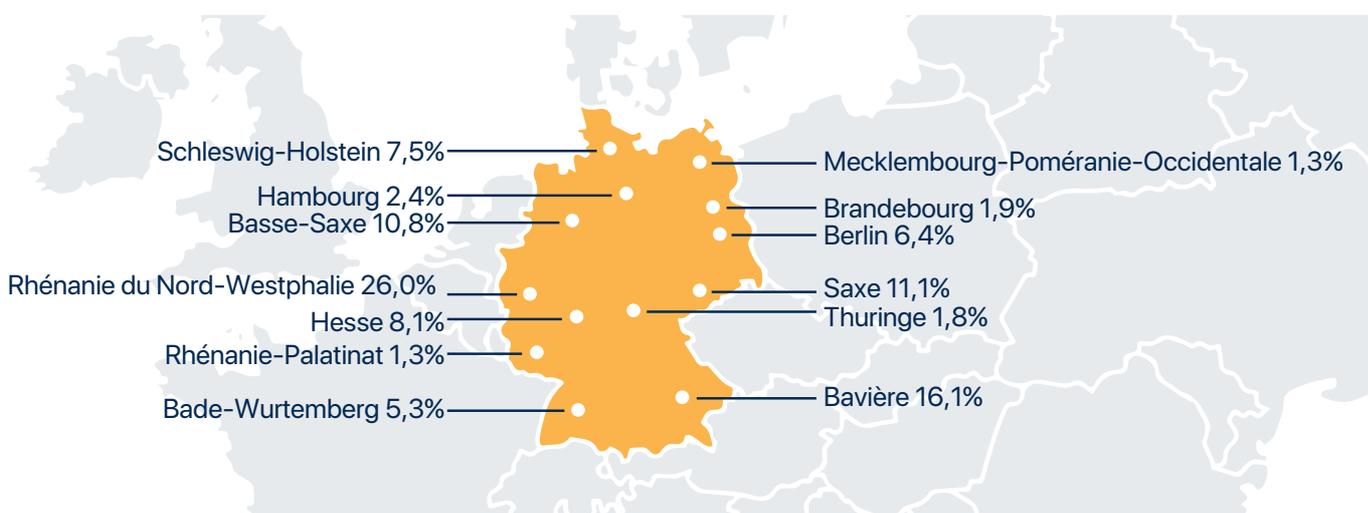
 au 30/06/2023

Votre patrimoine en un coup d'œil

 <p><b>644,1 M€</b> Valeur du patrimoine</p>	 <p><b>62</b> immeubles</p>	 <p><b>425 670 m<sup>2</sup></b> gérés</p>	 <p><b>357</b> baux</p>	 <p><b>5,1 ans</b> durée résiduelle moyenne ferme des baux</p>	 <p><b>41,7 M€</b> loyers annualisés au 30/06/2023</p>
---	--	---	--	---	---

## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2022)



## Répartition sectorielle

Exprimée en % du loyer facial



## Point sur l'endettement

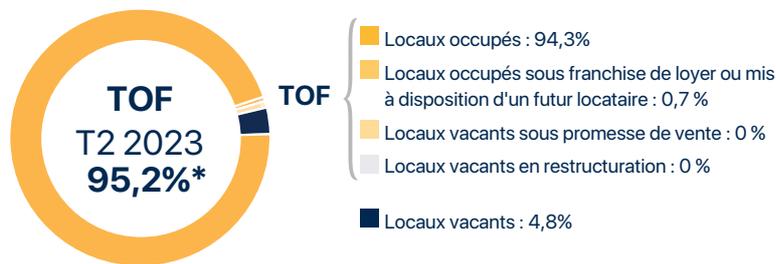
Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
166,6 €	644,1 M€	0 €	644,1 M€	25,9%



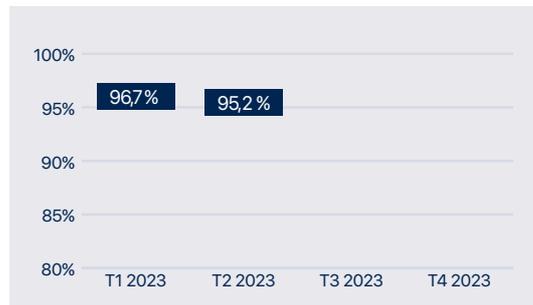
# L'ESSENTIEL DE LA GESTION

 au 30/06/2023

## 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 2<sup>e</sup> 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 : LIO Berlin (Berlin)



**Localisation :** Lankwitzer Straße 19, Berlin (Berlin)

**Typologie :** Centre commercial

**Date d'acquisition :** 30 septembre 2017

**Surface locative :** 12 616 m<sup>2</sup>

**Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) :** 6,3%

**Locataires principaux (5 des 27 locataires représentent plus de 70% du loyer) :** Elixia (fitness center) REWE (supermarché), C&A (textile), Golani (parking), Rossmann (drugstore)

**TOF :** 97,1%

**WALB :** 5,6 ans

L'actif présenté ce trimestre se trouve à Berlin, capitale fédérale allemande, 1<sup>re</sup> ville du pays par sa population de 3,8 millions d'habitants. Située au Nord-Est de l'Allemagne, Berlin a la particularité d'être aussi un « Länder » (état fédéré).

Le centre commercial LIO s'ancre parfaitement dans une zone principalement résidentielle de par son état locatif très diversifié, et bénéficie d'un emplacement préférentiel sur la Lankwitzer Straße, l'une des artères principales du Sud-Ouest de l'agglomération. Il se situe en face de la station multimodale de Lichterfelde-Ost (train et bus) permettant une liaison directe vers le centre. Le LIO dispose par ailleurs de 300 places de stationnement.

Le site est loué à 27 enseignes, dont près de 71% venant de commerces essentiels, centre sportif et opérateur de parking. Actif de qualité rénové en 2013, il a fait l'objet d'un important travail d'optimisation des surfaces et d'attractivité. Il dispose d'une durée résiduelle des baux de 5,6 ans, d'un Taux d'Occupation Financier de 97,1% et d'un revenu locatif annuel de plus de 2,5 M€. Il accueillera au T3 2023 la Commerzbank (banque de détail), sur un espace de 288 m<sup>2</sup> vacant et pour un bail de 7 ans.

# VIE SOCIALE

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°).

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, neuf (9) membres du Conseil de surveillance ont été élus à savoir :

- 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).

## Votre SCPI récompensée lors des Grands Prix des SCPI 2023

Lors de la 11<sup>e</sup> édition des Grands Prix des SCPI organisée le 28 juin 2023 par le magazine Mieux Vivre Votre Argent, votre SCPI Novapierre Allemagne a reçu le **2<sup>e</sup> prix des SCPI à prédominance commerces**.

Cette nouvelle distinction, attribuée d'après des critères tels que la performance, la solidité financière, la durabilité et la diversification des actifs, témoigne de la qualité de la gestion mise en œuvre dans la SCPI et du travail accompli par l'ensemble des équipes de PAREF Gestion.



## 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.

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 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.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS.

## 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.

**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

