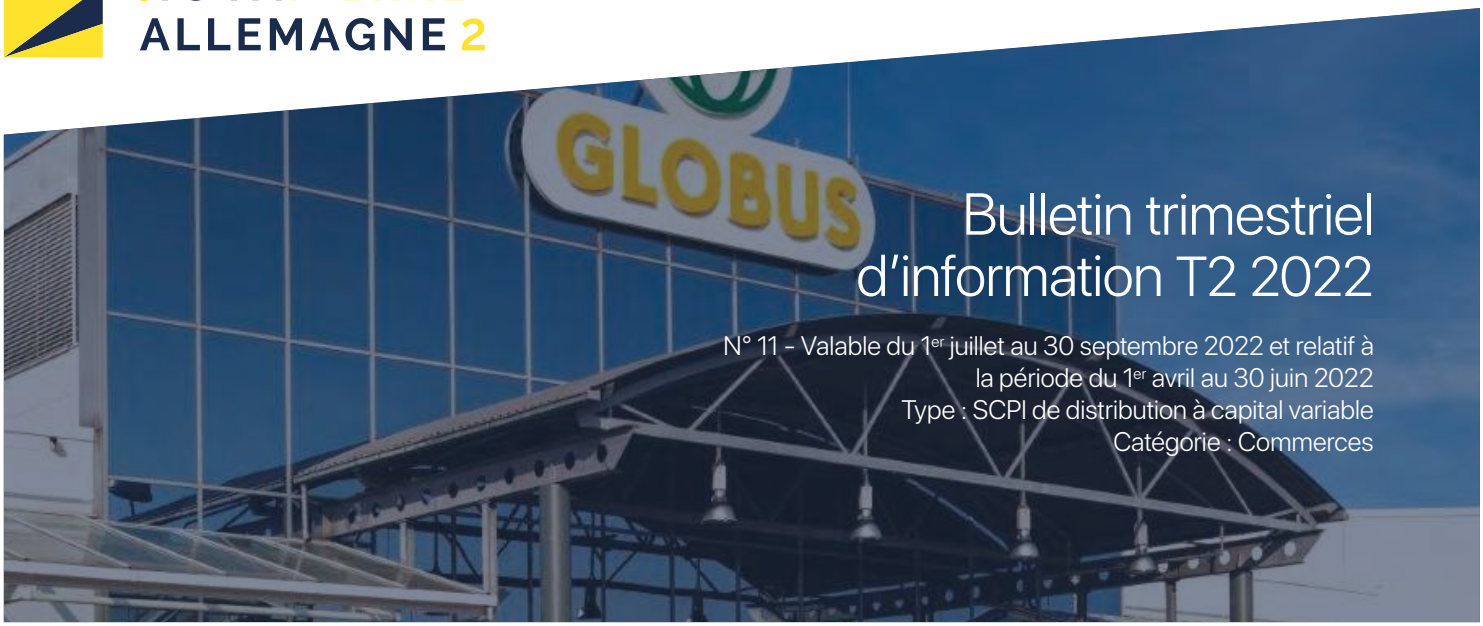
Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2



Bulletin trimestriel d'information T2 2022

N° 11 - Valable du 1er juillet au 30 septembre 2022 et relatif à la période du 1er avril au 30 juin 2022
Type : SCPI de distribution à capital variable
Catégorie : Commerces

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Depuis le début de l'année, l'économie européenne subit les effets de l'incertitude induite par le contexte économique, géopolitique et sanitaire actuel : pénuries d'approvisionnement en matières premières, hausse significative du prix des carburants, inflation qui atteint des niveaux records (7,9% au mois de mai en Allemagne) et augmentation des coûts de financement.

Ainsi, au deuxième trimestre, le marché allemand a connu une baisse du volume d'investissement qui enregistre 11,6 Mds € contre 19 Mds € l'année précédente, toutes classes d'actifs confondues. De la même manière, le volume des transactions sur les actifs de commerce a diminué de 27% par rapport au trimestre précédent et s'affiche à 1,56 Md €. Les retail parks s'imposent toujours comme la classe d'actifs de commerce la plus prisée des investisseurs, avec 60% des volumes déployés ce semestre. Cette belle performance est notamment portée par les commerces dits 'essentiels' dont l'alimentaire qui représente à lui seul 13% des transactions.

L'Allemagne continue d'être une destination prisée des investisseurs pour le commerce avec une dynamique qui devrait se poursuivre sur la deuxième partie de l'année.

En effet, après une compression régulière des taux tout au long de l'année 2021 et au premier trimestre 2022, les taux prime (localisations de premier rang et actifs de qualité) d'actifs de commerce sont restés globalement stables au deuxième trimestre, à l'exception des retail parks qui ont connu une légère hausse de 0,1% pour atteindre 3,7%. Les centres commerciaux sont toujours en retrait à 4,8% et devraient s'apprécier sur le reste de l'année.

Après un début d'année très dynamique côté investissements avec l'acquisition de trois retail parks, votre SCPI Novapierre Allemagne 2 poursuit son développement avec trois actifs en cours de signature représentant une surface totale de 16 000 m² permettant de maintenir la durée moyenne restante des baux à plus de 8 ans sur le portefeuille. Deux autres actifs sont également sous exclusivité et devraient intégrer le portefeuille de votre SCPI d'ici la fin de l'année.

Côté locatif, Novapierre Allemagne 2 a signé trois prolongations de baux : une de 6 ans avec une enseigne de téléphonie mobile sur le site de Torgau et deux autres de 3 et 5 ans avec des enseignes de vêtements à Maassluis. Concernant les négociations liées aux mesures d'accompagnement durant les périodes de fermetures COVID, des accords ont été trouvés pour la grande majorité des locataires de Maassluis aux Pays-Bas et nous avons obtenu les quatre dernières signatures pour nos actifs en Allemagne. Ces derniers ont un impact financier inférieur à celui provisionné dans les comptes. Le fort niveau d'inflation outre-Rhin a eu pour conséquence une indexation des loyers pour près de la moitié des locataires ce trimestre. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) se maintient toujours à un excellent niveau de 98,3 % ce trimestre.

Enfin, conséquence de l'évolution très positive de la valorisation des actifs au 31 décembre 2021 et la confirmation des comptes de l'année, la valeur de part a pu être augmentée de 4% au 1er avril 2022, pour atteindre 260 euros, et forte des résultats du trimestre, la distribution pour le deuxième trimestre s'établit à 2,88 euros net par part.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ▪ Capital social statutaire : 400.000.000 euros ▪ N° RCS Paris 853 026 821 ▪ Siège social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ▪ Visa AMF SCPI n°19-19 en date du 20 août 2019 ▪ 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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 30/06/2022

4 865 associés

260 € valeur de la part

277,8 M€ Capitalisation

3,11€ Dividende brut par part

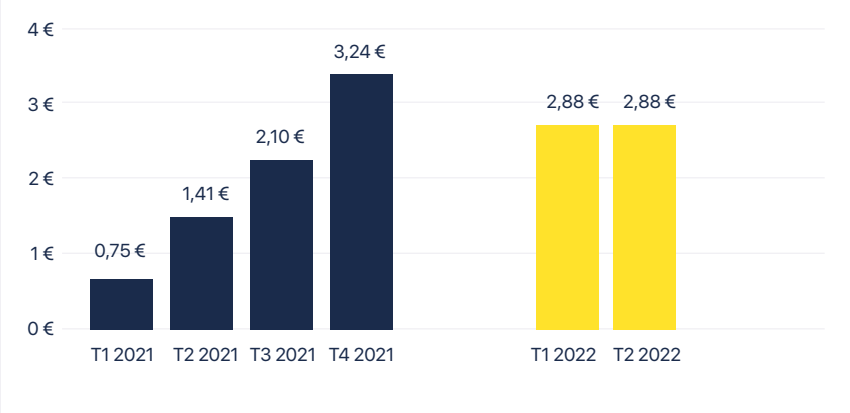
2,88 € Acompte sur dividende T2 versé le 02/08/2022

0,23 € Impôt étranger déjà supporté par la SCPI dans le pays investi

HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART AU 1ER JANVIER

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 **1 068 474 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
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	-	-	-	-	-	-
T4 2022	-	-	-	-	-	-

260 € PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1er AVRIL 2022

Souscription minimum : 10 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus)	**260 €**
- Valeur nominale	200 €
- Prime d'émission	60 €
dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement	*26 €*
Valeur de retrait	**234 €**

244 € Valeur de réalisation 2021

288 € Valeur de reconstitution 2021

197,08 € Valeur IFI 2021 préconisée résidents français

Valeur IFI 2021 préconisée non-résidents français non applicable

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

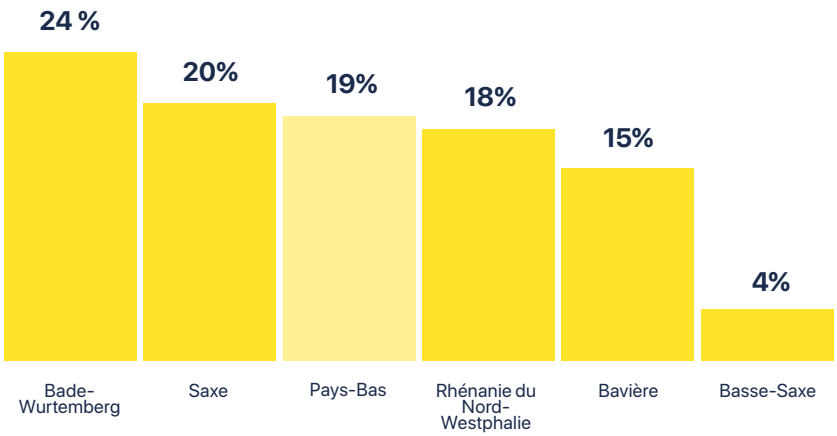
au 30/06/2022

Votre patrimoine en un coup d'oeil

246,9 M€	9	131 410 m²	131	8 ans	14,8 M€
Valeur du patrimoine	immeubles	gérés	baux	durée moyenne résiduelle (WALB)	loyer annualisé au 30/06/22

Répartition géographique

Exprimée en valorisation hors droits



Répartition sectorielle

Exprimée en valorisation hors droits

65% de commerces essentiels

31 %	28 %	6 %	12 %	1 %	22 %
Alimentaire	Bricolage	Drugstore	Habillement	Restauration	Autres

Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
50,0 M€	246,9 M€	0 €	246,9 M€	20 %

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

L'ESSENTIEL DE LA GESTION

au 30/06/2022

Taux d'occupation financier

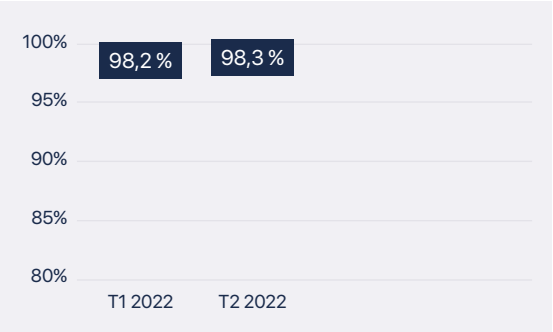
TOF : 98,3 %

97,5 % Locaux occupés

0,8 % Locaux occupés sous franchise de loyer

1,7 % 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 2ème trimestre

3 prolongations signées
511 m²

Loyers annuels
132 455 €

1 prise d'effet
94 m²

Loyers annuels
20 606 €

22 lots vacants représentant
3 532 m²

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

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.

Augmentation du prix de part et du capital social statutaire de votre SCPI

Au cours du 2ème trimestre 2022, deux événements importants ont eu lieu pour votre SCPI Novapierre Allemagne 2 :

- la revalorisation du prix de la part à compter du 1er avril 2022
- l'augmentation du capital social maximum statutaire, votée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 mai 2022

Ainsi, depuis le 1er avril 2022, le prix de souscription de votre SCPI s'établit désormais à 260 € soit une progression de 10 € (+4%). La valeur de retrait s'établit quant à elle à 234 € et la valeur de reconstitution à 288 €. Cette revalorisation a été rendue possible grâce à l'appréciation de +9,6% de la valeur du patrimoine de Novapierre Allemagne 2 sur l'année 2021, validant ainsi la stratégie poursuivie et la qualité des acquisitions réalisées dans un contexte de marché particulièrement compétitif.

Par ailleurs, l'augmentation du capital social maximum statutaire de votre SCPI Novapierre Allemagne 2 a été votée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 mai 2022, le faisant passer de 200 millions d'euros à 400 millions d'euros. Cette revalorisation permettra ainsi à votre SCPI de poursuivre ses investissements en Allemagne et aux Pays-Bas, et donc d'accroitre la diversification de son portefeuille.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la SCPI Novapierre Allemagne 2 s'est tenue le vendredi 6 mai 2022 à dix heures trente, au siège social, 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris. Les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant soit le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration ou encore par voie électronique, sur convocation de la société de gestion, PAREF Gestion, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 15 avril 2022. Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour que l'assemblée puisse délibérer sur les résolutions, l'assemblée a été convoquée une seconde fois le lundi 16 mai 2022 à 14h30 à cet effet. A cette occasion, l'ensemble des résolutions présentées a été adopté (résolutions 1 à 3).

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Novapierre Allemagne 2 s'est tenue le mardi 28 juin 2022 à seize heures, au Salon La Pagerie, Les Salons de l'Etoile – Hôtel Napoléon, 40 avenue de Friedland, 75008 Paris. Les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant soit le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration ou encore par voie électronique, sur convocation de la société de gestion, PAREF Gestion, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 30 mai 2022. Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour que l'assemblée puisse délibérer sur les résolutions ordinaires et extraordinaires, l'assemblée a été convoquée une seconde fois, au siège social, le mardi 12 juillet 2022 à 10h30 à cet effet. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (1 à 11).

Par ailleurs, lors de cette assemblée, un nouveau Conseil de surveillance a été élu, composé des sept (7) membres suivants :

- Principal Real Estate représentée par M. Guillaume MASSET
- Paris Realty Fund (PAREF) représentée par Antoine de Oliveira E CASTRO
- M. Olivier GIORGETTA
- SUNESIS représentée par M. Eric SCHWARTZ
- M. Stéphane REYNAUD
- ALLEGROW représentée par M. David DIANO
- M. Jean-Louis MATS

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.

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.

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.

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.

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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.

NOUVELLE ADRESSE CONTACT

Afin d'accompagner au mieux nos associés, nous avons mis en place une nouvelle adresse email dédiée. Si vous avez une question ou un besoin, écrivez désormais à :
gestionvie@paref.com

Nos équipes restent joignables au :
01 86 90 41 10

PAREF GESTION

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

BTI-T222-NAL2/1