



# Bulletin trimestriel d'information : T2 2021

N°7 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2021  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2021

Type : SCPI de distribution à capital variable

Catégorie : Commerces

## L'essentiel

en date du 30/06/2021

178,9 M€

Capitalisation

3 330

Associés

250 €

Prix de souscription

225 €

Prix de retrait

138,1 M€

Valeur du patrimoine  
au 30/06/2021

96,1 %

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)\*

1,61 %

Taux de Distribution  
sur Valeur de Marché  
(TDVM) 31/12/2020\*

## Une grande avancée dans la constitution du portefeuille.

### 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

*\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures*





CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Avec l'amélioration de la situation sanitaire dans le pays, le 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 a vu la fin progressive des restrictions liées au COVID-19, permettant aux commerces de retrouver une activité proche de la normale, malgré encore quelques contraintes dans certaines régions. Le gouvernement allemand maintient encore sa prévision de croissance à plus de 3% pour l'année avec l'objectif de retrouver le PIB d'avant crise d'ici à la fin de l'année.

Dans l'ensemble, le portefeuille de Novapierre Allemagne 2 se maintient bien, avec des taux de recouvrement de 94% et 97% respectivement en avril et mai, ne cessant de continuer à s'améliorer. Le mois de juin s'établit quant à lui à environ 80% au moment de la clôture, essentiellement dû au quittance récent de nos nouvelles acquisitions faites en mai 2021. Peu de mouvements de locataires sont à signaler sur le trimestre et le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'établit donc à 96,1 %.

Concernant les investissements, après une fin d'année 2020 soutenue, les investisseurs ont continué de suivre l'évolution positive de l'activité économique avec des volumes investis sur l'ensemble du marché immobilier qui se sont encore améliorés. Il s'agit ici d'une véritable démonstration du retour de la confiance, notamment soutenu par un niveau élevé de petites et moyennes transactions. Ce point est positif et de bon augure pour votre SCPI.

Sur le commerce spécifiquement, avec 1,9 milliards d'euros échangés au 1<sup>er</sup> trimestre, la progression est présente même si plus mesurée. Le nombre d'actifs en vente n'augmente pas encore de façon significative, limitant toujours le volume de transaction, mais l'engouement des investisseurs est bien présent et contribue au fort dynamisme du marché. Côté taux de rendements, nous notons donc logiquement une légère compression des taux ce trimestre pour les actifs de type magasins de bricolage et commerces alimentaires dû à cet intérêt soutenu des investisseurs.

Fidèle à notre plan stratégique, Novapierre Allemagne 2 a réalisé deux acquisitions sur le trimestre. La 1<sup>ère</sup> est un centre commercial de proximité à Fürth, banlieue de Nuremberg, pour un volume de près de 28 millions d'euros hors droits et dont la promesse avait été signée fin mars. La 2<sup>ème</sup>, également annoncée dans votre bulletin du 1<sup>er</sup> trimestre, est un centre commercial en cœur de ville à Maassluis, proche de Rotterdam dans la région de la Randstad, pour 47 millions d'euros et acquis auprès de Werheldave.

Grace à ces acquisitions, ce sont +91% des parts en jouissance et 88% de la capitalisation qui sont désormais investies ! La croissance de la performance devrait ainsi être en ligne avec les projections partagées en avril, lors de la réouverture des souscriptions.

Ainsi, nous confirmons à un dividende de 1,41 euros pour le trimestre en ligne avec nos prévisions de croissance.

Bien sincèrement,  
Anne SCHWARTZ,  
Directrice Générale

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

La collecte ayant rouvert en avril 2021 et après deux nouveaux actifs transférés dans le portefeuille en mai, de nouvelles acquisitions sont en cours de sécurisation. Un actif supplémentaire est en effet sous exclusivité pour un peu plus de 20 millions d'euros, la signature d'une promesse étant attendue dans le courant de l'été, tandis que 3 autres actifs sont sous offre dans l'attente de la sélection de l'acquéreur par les vendeurs pour près de 80 millions d'euros au total. D'autres opportunités sont encore à l'étude et les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres 2021 permettront également la mise en place de financements pour votre SCPI contribuant au rendement de croisière de votre SCPI après une année en deçà de nos attentes.



**Sophie BOURGUIGNON**

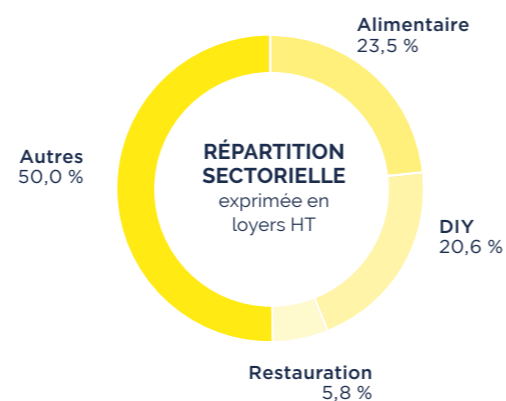
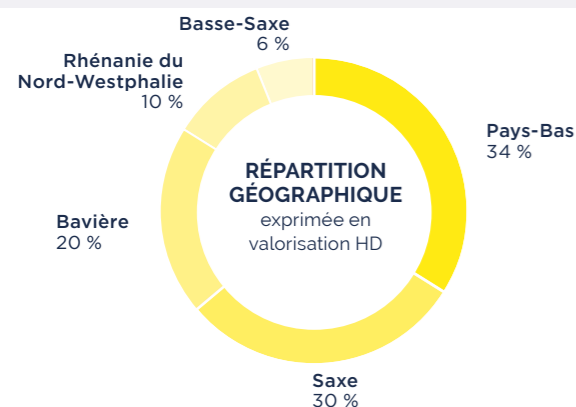
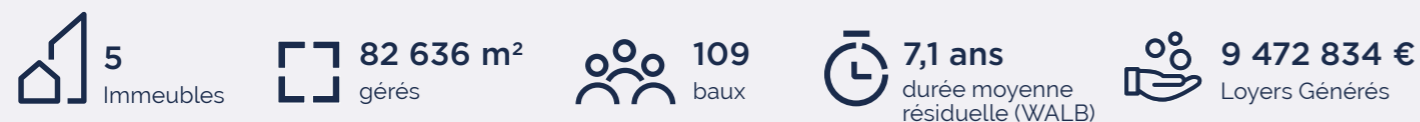
Directrice de la gestion de fonds et des investissements



édito






## PATRIMOINE DE VOTRE SCPI






## ACQUISITIONS RÉCENTES

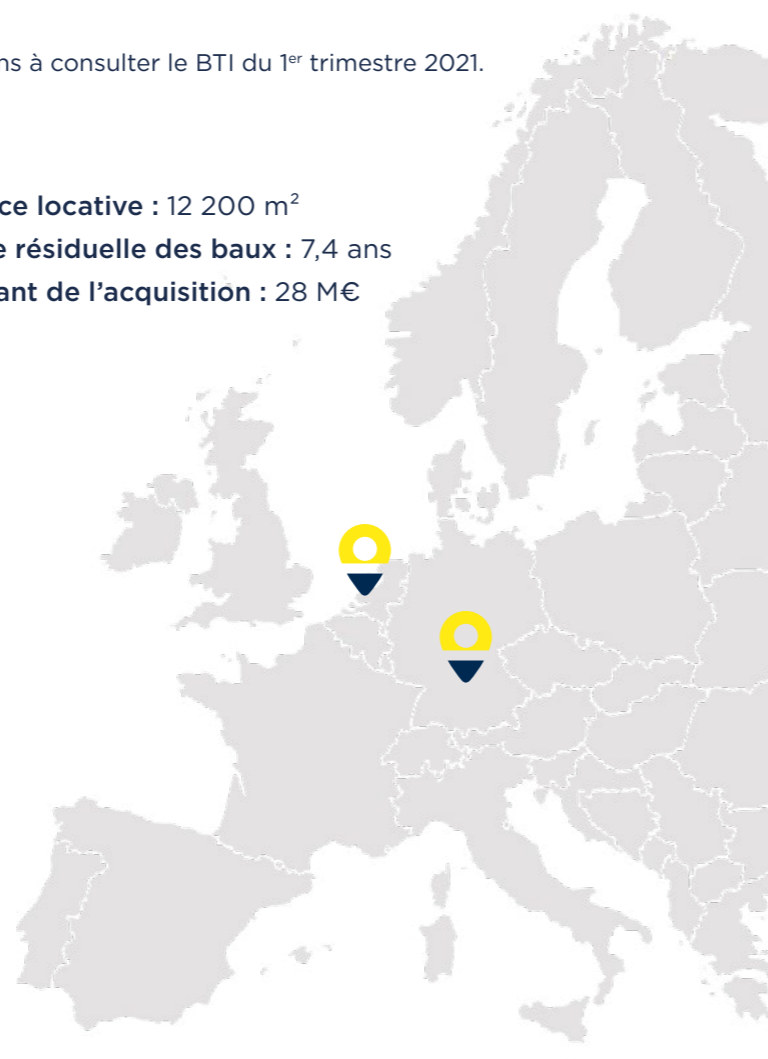
Pour plus d'informations sur ces acquisitions, nous vous invitons à consulter le BTI du 1<sup>er</sup> trimestre 2021.



-  Surface locative : 12 200 m<sup>2</sup>
-  Durée résiduelle des baux : 7,4 ans
-  Montant de l'acquisition : 28 M€

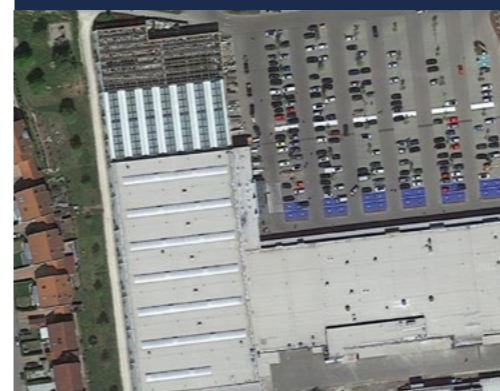


-  Surface locative : 20 000 m<sup>2</sup>
-  Durée résiduelle ferme des baux : 5,2 ans
-  Montant de l'acquisition : 47 M€






## 1 ACTIF EN COURS D'EXCLUSIVITÉ

### BADE-WURTEMBERG

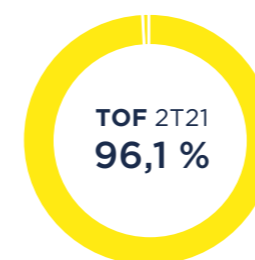


Cet actif est un centre commercial situé entre Stuttgart et Munich. Il est entièrement loué et est bien implanté localement avec des locataires établis depuis de nombreuses années.

Il est actuellement en exclusivité depuis le 26 mai 2021.

-  Surface locative : > 13 000 m<sup>2</sup>
-  Durée résiduelle des baux : > 9 ans
-  Montant de l'acquisition : > 20 M€

## SITUATION LOCATIVE



TOF

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

occupés sans franchise de loyer	96,1 %
occupés en vente	0,0 %
occupés avec franchise de loyer	0,0 %
vides en vente	0,0 %
vides en travaux	0,0 %
lots vides	3,9 %

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 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE



## LOCAUX VACANTS

Au 30 juin 2021, 24 lots sont vacants représentant une surface totale de 3 759 m<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.

LE CHIFFRE  
DU MOIS 

**+ 91 %** des parts en jouissance investies

## FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

 **3 330**  
ASSOCIÉS

 **250€**  
VALEUR DE LA PART

 **1,41€ ACOMPTE**  
SUR DIVIDENDE T2 2021 VERSÉ  
EN DATE DU 29/07/2021.

### EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **715 582 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTION	RETRAIT	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
1	676 630	8 062	910	0	683 782	3 167
2	683 782	32 084	384	0	715 582	3 330

### DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



Nous oeuvrons activement afin que votre SCPI délivre toute sa performance. Les cycles d'acquisitions décrits ci-avant permettent de respecter le provisionnel communiqué en avril 2021 lors de la réouverture de la collecte.

**Il nous tient à coeur de rester fidèle à ces prévisions.**

Pour toute information complémentaire, nous restons disponibles au 01 86 90 41 10.

**Votre société de Gestion**

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.

**250€**

### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 18 SEPTEMBRE 2019

Souscription minimum 10 parts pour chaque nouvel associé

#### Une part (tous frais inclus)

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

**234,47 €** Valeur de réalisation 2020

**266,58 €** Valeur de reconstitution 2020

**39,11 €** Valeur IFI 2020 préconisée résidents français

**non applicable** Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français

#### LE SAVIEZ-VOUS ?

##### ESPACE ASSOCIÉS

L'ensemble des informations concernant votre portefeuille SCPI est désormais accessible depuis votre espace associé dédié !

Si la première version de votre espace a été livrée juste avant la campagne fiscale, nous vous préparons une nouvelle version encore plus adaptée à vos attentes ! Vous pourrez notamment y retrouver facilement l'ensemble de vos documents administratifs utiles ainsi que toute l'actualité de PAREF Gestion.

Vous pourrez accéder en un clic à l'état de votre portefeuille, y retrouver vos documents fiscaux, vos avis de versements, ainsi que l'ensemble de la documentation réglementaire.

Retrouvez toutes ces informations à l'adresse suivante: <https://extranet.paref-gestion.com/login>. Notre service associés (associés@paref.com) se tient à votre disposition pour vous guider et répondre à vos questions.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Novapierre Allemagne 2 s'est tenue le 22 juin 2021 à quinze heures, à huis clos (hors la présence physique des associés) dans le contexte de l'épidémie de Covid-19 et conformément aux dispositions prises par le Gouvernement pour lutter contre la propagation de ce virus, notamment l'Ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 et le Décret n°2020-418 du 10 avril 2020, tels que modifiés et prorogés par l'ordonnance n°2020-1497 du 2 décembre 2020 d'une part, les décrets n° 2020-1614 du 18 décembre 2020 et n° 2021-255 du 9 mars 2021 d'autre part. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant exclusivement par correspondance, par voie électronique ou en donnant procuration sans indication de mandataire (dans les conditions de l'article L. 214-104 du Code monétaire et financier) 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 4 juin 2021. 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 15 juillet 2021 à cet effet. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (résolutions 1 à 7).

## 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.

**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. 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'ASPI (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.

**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.



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-0800011 du 19/02/2008 Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE