



NOVAPIERRE  
ALLEMAGNE



## Bulletin trimestriel d'information : T4 2020

N°28 - 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

**519,2 M€**

Capitalisation

**7 695**

Associés

**260 €**

Prix de souscription

**234 €**

Prix de retrait

**5 ans 3,62 %**

**3 ans 2,03 %**

Taux de rentabilité  
Interne (TRI) 31/12/20

**4,51 %**

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

**599 M€**

Valeur du patrimoine

**96,9 %**

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



**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,

Ayant bénéficié d'une première vague de crise sanitaire moins impactante, l'Allemagne avait connu un troisième trimestre rassurant et une situation qui s'est prolongée dans les premières semaines du quatrième trimestre avant que le pays, lui aussi, ne commence à connaître les conséquences d'une deuxième vague plus marquée que la première. L'Allemagne a finalement dû se résoudre à fermer ses commerces et restaurants sur les dernières semaines de l'année 2020 avec une prolongation confirmée jusqu'au 15 février 2021. Avant ces dernières semaines plus difficiles, la bonne dynamique allemande, en comparaison à ses pays voisins a permis à votre SCPI d'afficher une très bonne performance locative et financière, en ligne avec nos projections.

Performance locative tout d'abord, avec un Taux d'Occupation Financier qui s'est amélioré à 96,9% en fin d'année 2020, contre 96,1% en fin d'année 2019. Les taux de recouvrement, tant sur le quatrième trimestre que sur l'année sont également restés très sains s'établissant tous les deux à 97,4%. Autre élément positif, la durée résiduelle de bail ferme qui baisse « seulement » de 6,45 ans à 6,2 ans sur l'année, notamment grâce aux renégociations de baux lors de la première vague de COVID-19 durant laquelle des franchises ont été accordées en contrepartie de prolongations des baux. Les fermetures administratives de fin d'année feront elles aussi l'objet de compensations auprès des locataires, qui ont été provisionnées dans le résultat à fin d'année pour la période concernant le quatrième trimestre.

Sur le plan de la performance financière, les bons résultats en matière de recouvrement des loyers et la bonne tenue du taux d'occupation permettent une distribution pour le quatrième trimestre qui se confirme à 3 euros par part, soit une distribution annuelle totale de 11,73 euros par part et un TDVM de 4,51%. La valeur du portefeuille quant à elle gagne 3 %, traduisant son caractère fortement diversifié avec des actifs qui ont clairement profité de l'évolution agressive du marché des investissements commerciaux en Allemagne et une autre part du portefeuille qui s'est globalement maintenue à sa valeur n'ayant pas forcément bénéficié de renégociations de baux.

Compte tenu des conditions de marché en Allemagne et de la compétition accrue sur les opportunités d'investissement disponible, l'évolution de valeur de votre portefeuille se veut ainsi équilibrée, entre d'une part les incertitudes liées au COVID-19 et d'autre part, l'engouement récent des investisseurs pour notre classe d'actifs.

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



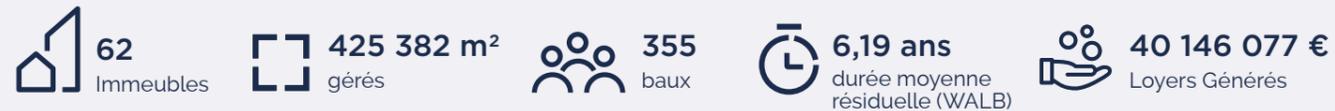
## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

La SCPI ayant atteint son maximum de nouvelles souscriptions, il n'y a pas de nouvelle collecte significative à investir à ce stade. PAREF Gestion se focalise donc sur la gestion long terme de votre SCPI afin de maintenir la performance locative et financière des actifs et valoriser le portefeuille dans son ensemble. Les premiers mois de l'année 2021 vont notamment se concentrer sur l'accompagnement des locataires dans une période encore incertaine afin de leur permettre de surmonter l'impact des fermetures, avec pour objectif affiché de maintenir notre performance.



**Rémi Gay**  
Fund Manager

## PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



### POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2020

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2020		RÉPARTITION		
Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
153 850 000 €	26 %	52,12 %	47,88 %	4,93 ans

### ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

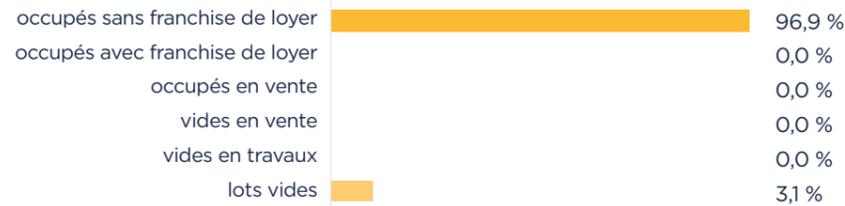
### INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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



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



### FOCUS

**1 bail marquant :**  
 Bürstadt - 1 067m<sup>2</sup> - loyer annuel 132 000€

**1 relocation marquante :**  
 Berlin - 4 015m<sup>2</sup> - loyer annuel 760 055€

Au 31 décembre 2020, les locaux vacants représentent une surface totale de 18 937 m<sup>2</sup> 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



### EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **1 997 113 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	1 999 990	2 810	1 672	1 149	1 999 979	7 673
2	1 999 979	4 429	10 248	1 075	1 993 085	7 674
3	1 993 085	9 300	2 269	191	1 999 925	7 702
4	1 999 925	1 829	4641	0	1 997 113	7 695

### HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



### DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



**260€**

### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2018

Souscription minimum 30 parts pour chaque nouvel associé

<b>Une part (tous frais inclus)</b>	<b>260 €</b>
- Valeur nominale	200 €
- Prime d'émission	60 €
Dont commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement	26 €
<b>Valeur de retrait</b>	<b>234 €</b>

<b>225 €</b>	Valeur de réalisation 2019 *
<b>270 €</b>	Valeur de reconstitution 2019*
<b>232.39 €</b>	Valeur IFI 2019* préconisée résidents français
<b>Non applicable</b>	Valeur IFI 2019* préconisée non-résidents français

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 se tiendra le 24 juin 2021 à dix heures trente minutes. 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 : 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](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.

## 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



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