



NOVAPIERRE  
ALLEMAGNE

**toom**  
DER BAUMARKT

# Bulletin trimestriel d'information : T1 2021

N°29 - Valable du 1er avril au 30 juin 2021 et  
relatif à la période du 1er janvier au 31 mars 2021  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : immobilier commercial

## L'essentiel

en date du 31/03/2021

520 M€

Capitalisation

7 975

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 31/12/2020

97 %

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)

Votre SCPI confirme sa  
performance en ce début  
d'année

## 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



**PAREF**  
GESTION

**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,

Ce premier trimestre 2021 est encore une fois marqué par la poursuite de la crise sanitaire de la COVID-19 qui réduit encore l'activité en Allemagne, avec des commerces fermés et des déplacements limités. L'économie s'en retrouve ralentie mais les projections de croissance du Produit Intérieur Brut pour 2021 s'établissent malgré tout à 3,1% avant une reprise plus marquée en 2022, avec plus de 5% prévus.

Ces perspectives soutiennent l'engouement continu des investisseurs qui sont restés particulièrement actifs sur le marché immobilier allemand. Ce sont ainsi 16,55 milliards d'euros d'actifs qui ont été échangés au premier trimestre, un chiffre certes en retrait de la même période en 2020 qui était absolument exceptionnelle à 27 milliards, mais qui reste néanmoins supérieur au premier trimestre 2019 qui s'établissait à 15,39 milliards d'euros. Cette bonne dynamique a d'abord bénéficié au marché résidentiel institutionnel avec 7,6 milliards de transactions, 4,9 milliards pour le bureau, 1,7 milliards pour la logistique, 1,5 milliards d'euros pour le commerce et enfin 1 milliard pour les hôtels. Et même s'ils représentent moins de 10% du volume échangé, en raison d'une offre limitée, les commerces restent en grande demande et les taux de rendement poursuivent leur descente d'environ 10 points de base supplémentaires des taux offerts par les candidats acquéreurs, renchérissant les produits. Cette baisse s'observe sur les retail parks ancrés par les enseignes alimentaires avec un taux prime sur les meilleurs actifs à 3,8%, mais aussi sur les supermarchés et discounters individuels et les commerces en cœur de ville.

Côté locatif, les enseignes vivent différemment les restrictions actuelles : la mode et le voyage par exemple sont encore très touchés alors qu'à l'autre bout du spectre, l'alimentaire et le bricolage continuent de tirer leur épingle du jeu. Dans l'ensemble, les locataires en place qui subissent encore des fermetures sont supportés par les aides publiques ainsi que par les bailleurs qui consentent des franchises et accompagnent leurs occupants.

Dans ce contexte, Novapierre Allemagne démontre bien sa résilience, avec un taux de recouvrement du premier trimestre de loyer à 89% et Taux d'Occupation Financier (TOF) qui se maintient élevé à 97,0% (96,9% au précédent trimestre). Un seul nouveau congé a été reçu pour 76 m<sup>2</sup> sur notre actif de Velbert. En revanche, le travail d'accompagnement des locataires paie avec 5 baux qui ont fait l'objet de prolongations en échange de franchises « COVID » et 5 locataires qui ont en parallèle mis en œuvre des options de prolongation de leur baux pour des durées entre 2 et 5 ans. Finalement, 5 autres baux bénéficient de prolongations automatiques d'un an. Il s'agit d'un résultat positif pour ce trimestre mais nous restons vigilants sur la santé financière de nos locataires et nous nous attendons à des demandes de franchises ou d'aides supplémentaires. En effet, tous les locataires ne se sont pas encore manifestés et préfèrent attendre de voir l'impact total des fermetures et autres mesures avant de se manifester. Des provisions ont été passées dans les comptes afin d'anticiper ces demandes, mais elles nécessiteront un accompagnement des locataires sur les mois qui viennent.

Côté acquisitions, votre SCPI a également acquis en janvier la dernière tranche d'un actif qui est entré dans le portefeuille en 2019 mais dont une tranche restait à construire. Ce sont donc 410 m<sup>2</sup> qui viennent d'intégrer le portefeuille pour un montant de 600 000 euros et loués pour 46 800 euros à une enseigne de mode.

Sur le plan de la performance financière, la distribution pour le premier trimestre est de 2,73 euros par part, à comparer à une distribution de 2,91 euros au 1T 2020. La raison essentielle de cette baisse tient à une provision passée dans les comptes en anticipation des franchises et négociations liées aux périodes de fermetures sur le début de l'année.

Bien sincèrement,

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

La crise sanitaire se poursuivant encore sur la première moitié de l'année, une partie de nos locataires est encore en difficulté. Nos équipes se mobilisent donc pour les accompagner, trouver les modalités de facilités de paiements et éventuelles franchises qui pourraient leur permettre de passer cette période difficile tout en préservant les intérêts du fonds en maintenant son TOF et sa durée résiduelle de baux. Dans une part importante des cas, ces discussions conduisent ainsi à des renouvellements ou prolongations de baux, permettant une sécurisation des flux locatifs et donc un impact positif à long terme. En parallèle, un important travail sur la valorisation et l'entretien des actifs du portefeuille est réalisé, avec un programme de travaux bien identifiés qui permettront de poursuivre l'évolution positive de la valeur du portefeuille.

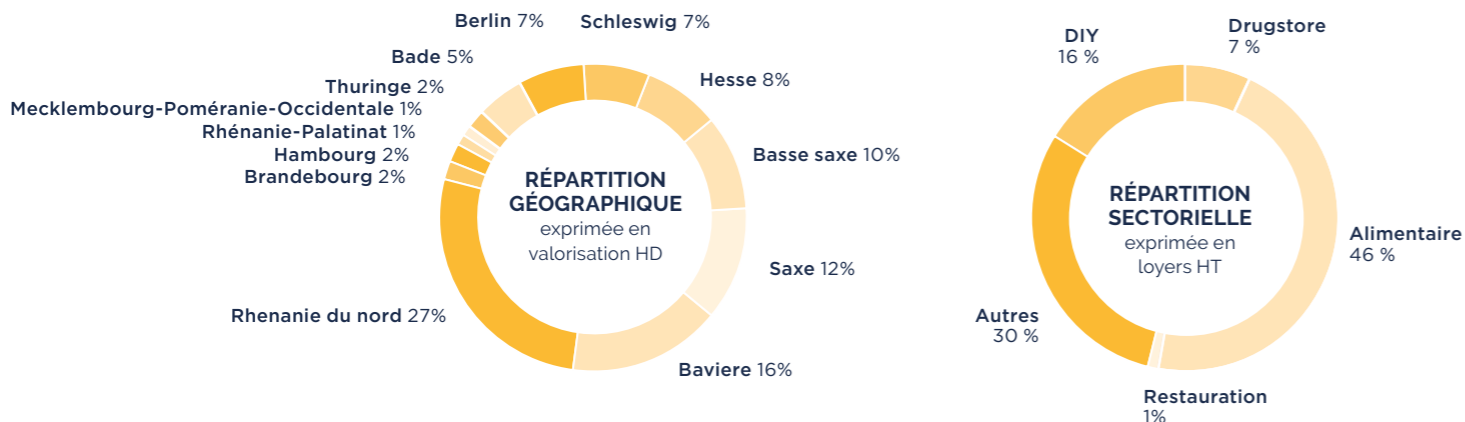


**Sophie Bourguignon**

Directrice de la gestion de fonds et des investissements



## PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



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

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2020		RÉPARTITION		
Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
153 850 000 €	25,68 %	91,11 %	8,89 %	4,69 ans

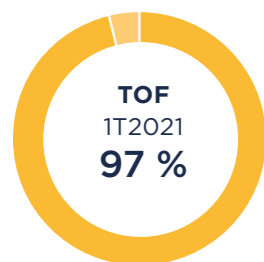
### ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

### INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Votre SCPI a acquis en janvier la dernière tranche de l'actif d'Oelsnitz, entré dans le portefeuille en 2019 mais dont une tranche restait à construire. Ce sont donc 410 m<sup>2</sup> qui viennent d'intégrer le portefeuille pour un montant de 600 000 euros et loués pour 46 800 euros annuels à une enseigne de mode.

## SITUATION LOCATIVE



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

TOF	Description	Pourcentage
occupés sans franchise de loyer		97 %
occupés avec franchise de loyer		0,0 %
occupés en vente		0,0 %
vides en vente		0,0 %
vides en travaux		0,0 %
lots vides		3 %

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 1er TRIMESTRE



### FOCUS

« Les équipes de gestion ont su tirer parti de la situation sanitaire pour, tout en accompagnant nos locataires sur une période difficile, négocier des prolongations et renouvellements de baux venant soutenir la durée résiduelle moyenne de bail restante, élément clé de la performance à long terme de votre portefeuille. »



**Sophie Bourguignon**  
Directrice de la gestion de fonds et des investissements

Au 31 mars 2021, les locaux vacants représentent une surface totale de 18 554 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

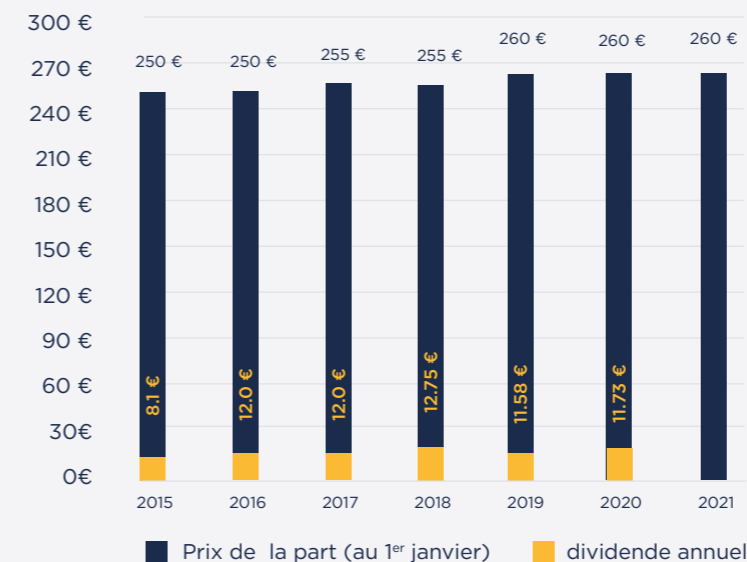


### EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **2 000 000 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	1 997 113	7 037	4150	0	2 000 000	7 975

### 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

**Une part (tous frais inclus)**

- Valeur nominale: 200 €
- Prime d'émission: 60 €
- Dont commission de souscription 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

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 2020 de réalisation et de reconstitution sont affichées à titre indicatif, sous réserve d'approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.



Au sein de la rubrique «Votre épargne», nous mentionnons la « valeur de reconstitution » : Il s'agit d'un indicateur essentiel à suivre pour votre SCPI !

Techniquement, la « valeur de reconstitution » d'une SCPI est égale à la valeur d'expertise de ses immeubles et autres actifs financiers diminuée de ses dettes/emprunts (ce que l'on appelle la «valeur de réalisation») à laquelle on ajoute les frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaire, droit d'enregistrement, commissions, conseils...)

Pour faire simple, il s'agit de ce que la SCPI paierait aujourd'hui pour racheter son patrimoine.

La valeur de reconstitution sert de base à la détermination du prix de souscription d'une part. La réglementation nous permet de positionner ce prix dans une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution.

Pour votre SCPI, le prix de la part se situe juste en dessous de la valeur de reconstitution.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de la SCPI Novapierre Allemagne se tiendra le 24 juin 2021 à dix heures trente minutes, à huis-clos (hors la présence physique des associés) eu égard à la situation sanitaire actuelle relative à l'épidémie de Covid-19. Nous vous rappelons que vous pouvez voter 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.

## 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](http://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-08000011 du 19/02/2008 Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE