



# Bulletin trimestriel d'information : T1 2022

N°33 - Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2022 et relatif à  
la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2022  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : Commerces

## L'essentiel

en date du 31/03/2022

**520 M€**

Capitalisation

**7 979**

Associés

**260 €**

Prix de souscription  
jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2022

**280 €**

Prix de souscription  
depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022

**234 €**

Prix de retrait  
jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2022

**252 €**

Prix de retrait  
depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022

**661,4 M€**

Valeur du patrimoine  
au 31/03/2022

**97,20 %**

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)

5 ans

**3,61%**

Taux de rentabilité Interne  
(TRI) 31/12/2021\*

**4,84 %**

Taux de  
Distribution 2021\*

Maintien de sa performance,  
augmentation du prix de part  
et de la valeur de retrait :

**Une année 2022 qui démarre  
positivement pour votre SCPI !**

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

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Alors que le début de l'année 2022 avait vu le gouvernement allemand revoir à la baisse ses prévisions de croissance du PIB à 3,6%, l'invasion de l'Ukraine par la Russie fin février vient bouleverser les équilibres économiques outre-Rhin : les pénuries de matières premières sont de plus en plus fortes, et l'inflation, conséquence directe de l'augmentation des prix de l'énergie liée à la dépendance allemande au gaz russe, continue de progresser pour s'établir à plus de 7% à fin mars.

Malgré ce contexte difficile, le marché allemand demeure attractif : d'après les premières estimations, les volumes investis en immobilier commercial devraient atteindre 60 Mds€ en 2022, un niveau comparable à celui enregistré en Allemagne sur les 5 dernières années. Le commerce, en particulier, bénéficie des bienfaits de l'inflation sur l'indexation des loyers de ses locataires, ainsi que d'une atténuation des vagues de contamination au Covid-19. La demande reste toujours aussi forte pour le commerce et porte un marché en hausse avec un volume de 2,1 Mds de transactions sur le 1<sup>er</sup> trimestre, soit 14% de plus qu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

Une nouvelle fois, les retail parks s'imposent comme la classe d'actifs commerciaux la plus prisée des investisseurs, avec des parts de marché en hausse à 57% des volumes déployés ce trimestre soit 1,2 Md€, les commerces essentiels - supermarchés, discounters et magasins de bricolage - caractérisés par leur résilience attirant toujours davantage. Les commerces de centre-ville dans les localisations de premier plan représentent 28% des volumes (592 M€), tandis que seulement 150 M€ ont été investis dans les centres commerciaux (7% des volumes), en ligne avec le faible niveau déjà observé l'année dernière. Néanmoins une meilleure convergence entre les attentes de prix des acheteurs et des vendeurs, couplée à des rendements plus intéressants, permet d'anticiper une reprise des transactions sur ce type d'actifs courant 2022.

Du point de vue des investisseurs, l'Allemagne continue d'être une destination d'investissement prisée pour le commerce avec une dynamique qui devrait se poursuivre en 2022, et ce, malgré une tendance à la baisse des taux.

En effet, la compression régulière des taux tout au long de l'année 2021 se poursuit sur le premier trimestre 2022, avec des taux prime (localisation de premier rang) à 3,5% pour l'alimentaire et les retail parks, soit une baisse de 1 % sur un an glissant. Les centres commerciaux, toujours en retrait à 4,8%, devraient s'apprécier cette année pour combler une partie du retard accumulé en raison de la pandémie.

Côté locatif, Novapierre Allemagne finalise les négociations des accompagnements liés aux fermetures Covid dans le cadre du 2<sup>ème</sup> confinement qui a eu lieu entre décembre 2020 et mai 2021 avec la signature d'une dizaine d'avenants ce trimestre et un impact positif important lié à une situation plus favorable que provisionnée dans les comptes. Un nouveau bail de 10 ans a été signé avec une animalerie à Stockstadt (local de 435 m<sup>2</sup>) tandis qu'une prolongation de 8 ans a été signée avec un magasin de jouets à Riesa d'une surface de 1600 m<sup>2</sup>. Le taux de recouvrement se maintient à un très bon niveau (supérieur à 97%), signe de bonne santé financière de nos locataires. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) est de 97% ce trimestre.

Enfin, en matière de performance financière, la distribution pour le 1<sup>er</sup> trimestre s'établit à 3 euros net par part, en légère augmentation par rapport au trimestre précédent.

Bien sincèrement,



**Anne Schwartz**  
Directrice Générale

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Le taux d'inflation élevé en Allemagne depuis plusieurs mois a eu pour conséquence positive une indexation plus rapide que prévue d'une partie des loyers de nos locataires, les baux du portefeuille étant en quasi-totalité indexés directement sur l'inflation, avec un système de seuils à franchir pour déclencher un certain pourcentage d'augmentation. Les loyers ont ainsi augmenté de plus de 5% ce trimestre, représentant quasiment 2/3 de l'augmentation totale observée sur toute l'année 2021. La qualité et la solidité de nos locataires nous permettent d'être confiants dans l'absorption de cette hausse par les différentes enseignes.

Le taux de recouvrement et le taux d'occupation financier se maintiennent à des niveaux élevés de 97%, ce qui démontre l'efficacité et la bonne gestion de l'accompagnement de nos locataires pendant la crise pandémique, ce qui a par ailleurs permis de préserver une WALB à 5,7 ans.

La gestion et le déploiement du plan de travaux sur le portefeuille sont des points d'attention particuliers des équipes pour ce début d'année afin de maintenir la qualité intrinsèque du portefeuille.



**Olivier EGLEM**  
Gérant Novapierre Allemagne

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

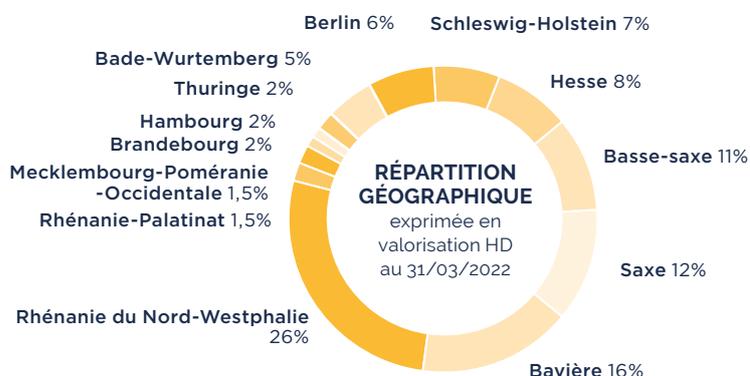
**62**  
Immeubles

**425 634 m<sup>2</sup>**  
gérés

**356**  
baux

**5,7 ans**  
durée moyenne  
résiduelle (WALB)

**40 988 032 €**  
Loyers Générés



## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2022

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur du patrimoine	% dette/valeur du patrimoine
153 850 000 €	661 400 000 €		661 400 000 €	23,26%

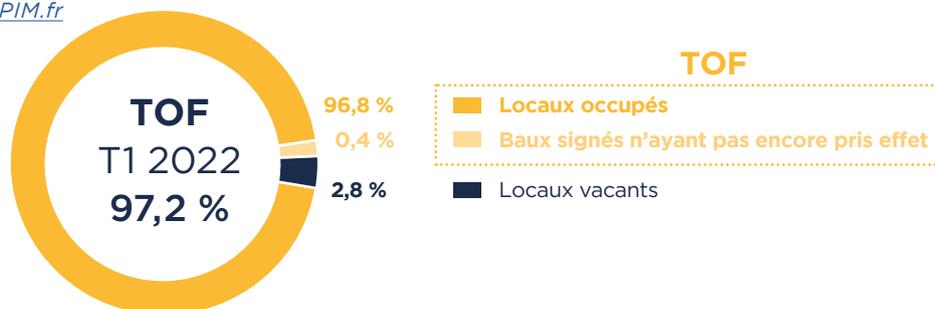
## SITUATION LOCATIVE

LE SAVIEZ-VOUS ?

### La nouvelle méthode de calcul du 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.

Source : [ASPIM.fr](http://ASPIM.fr)



TOF au 31/12/2021	
Nouvelle méthode de calcul	<b>97,1 %</b>
Ancienne méthode de calcul	<b>97,1 %</b>

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.

## ACTIVITÉS LOCATIVES DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE

	10 baux signés 4 142 m <sup>2</sup>		Loyer annuel des baux 514 873 €
	16 renouvellements 2 913 m <sup>2</sup>		Loyer annuel des relocations 350 514 €
	4 libérations 1 578 m <sup>2</sup>		Loyer annuel des libérations 84 166 €

Au 31 mars 2022, les locaux vacants représentent une surface totale de 20 791 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



7 979  
ASSOCIÉS



280 €  
VALEUR DE LA PART  
depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022



3,14 € brut  
3,00 € net

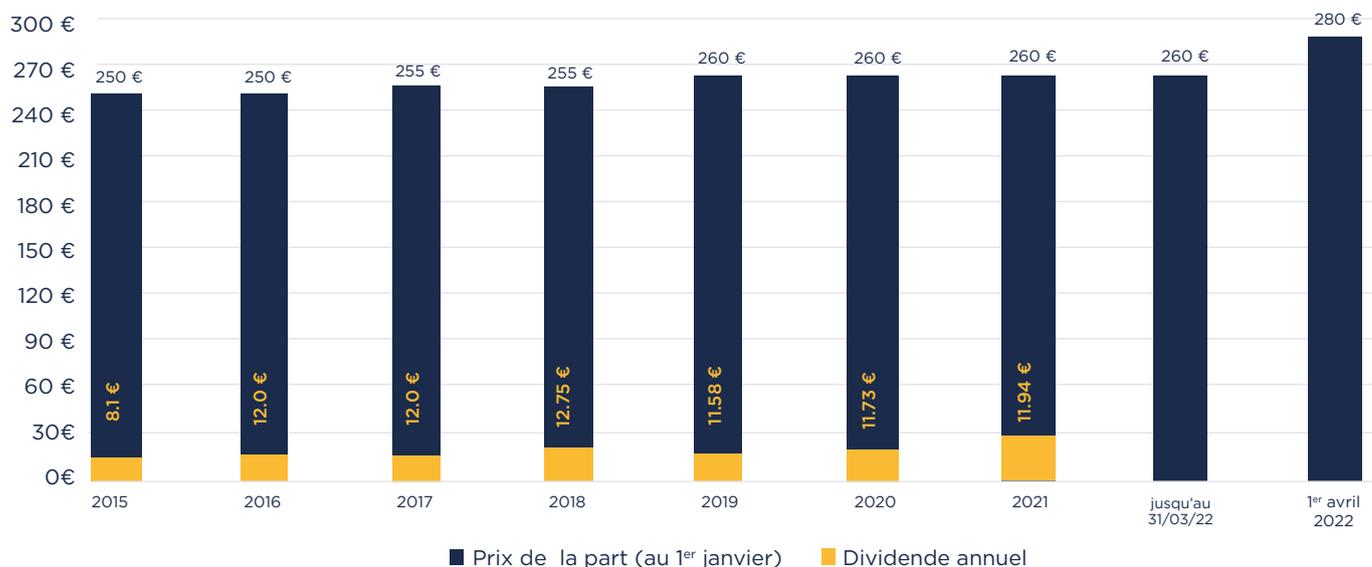
ACOMPTE  
SUR DIVIDENDE T1 VERSÉ  
LE 03/05/2022.

## EVOLUTION DU CAPITAL (en nombre de parts)

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

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	2 000 000	3 585	3585	0	2 000 000	7 979
2						
3						
4						

## HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



## DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part (net)



Répartition du dividende T1 2022



**280€****PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>er</sup> AVRIL 2022**

Souscription minimum : 30 parts pour chaque nouvel associé

**Une part (tous frais inclus)**

- Valeur nominale
- Prime d'émission  
*dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement*

**280 €**

200 €

80 €  
28 €**Valeur de retrait****252 €****257,04 €** Valeur de réalisation 2021**309,52 €** Valeur de reconstitution 2021**226,34 €** Valeur IFI 2021 préconisée résidents français**Non applicable** Valeur IFI 2021 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.

**VIE SOCIALE**

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Novapierre Allemagne se tiendra le mardi 21 juin 2022 à seize heures. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Par ailleurs, le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par ce biais si vous avez confirmé en amont votre consentement auprès de notre service Associés.

**INFORMATIONS GÉNÉRALES**

L'intégralité des informations figure dans la note d'information de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE.

**Principaux frais****Frais supportés directement par l'investisseur (versés à la société de gestion)****Commission de souscription**

*(Frais liés à la recherche d'investissement et à la distribution des parts de SCPI dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs)*

**10% HT (soit 12% TTC) du prix de souscription** (prime d'émission incluse). La TVA est supportée et récupérée par la société de gestion et n'impacte donc pas l'investisseur.

**Commission sur cession/mutation des parts**

*(Frais de traitement de dossier payés en cas de cession directe entre vendeur et acheteur (grè à grè), succession, donation)*

**75€ HT soit 90€ TTC**

**Frais supportés par la SCPI (versés à la société de gestion)****Commission de gestion annuelle**

**10% HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés**

**Commission sur arbitrage des actifs immobiliers**

**0,5% HT des prix de vente + 3% HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif**

**Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux**

**1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € (HT) suivis directement par la société de 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 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. 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 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.

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 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.

**Rendement immobilier global** : C'est la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n.

**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.

paref-gestion.com



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

BTI-T122-NAL/1