



**NOVAPIERRE
ALLEMAGNE 2**

Bulletin trimestriel d'information : T2 2020

N°3 - Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2020 et
relatif à la période du 1^{er} avril au 30 juin 2020
Type : SCPI de distribution à capital variable
Catégorie : immobilier commercial

L'essentiel

en date du 30/06/2020

133,7 M€

Capitalisation

2 424

Associés

250 €

Prix de souscription

225 €

Prix de retrait

59,8 M€

Valeur du patrimoine

99.2 %

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 2 : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 200.000.000 € ■ N° RCS Paris 853 026 821 Paris 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 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,

Avec une application rigoureuse des règles sanitaires mises en place par les autorités publiques, l'Allemagne s'est démarquée de ses voisins Européens, et est reconnue désormais comme un véritable modèle de gestion de la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid 19. Cette prévention en amont a non seulement permis la levée partielle du confinement avant ses voisins européens, mais a également empêché l'accélération du nombre de contaminations, préservant ainsi la productivité et le fonctionnement des principaux acteurs économiques du pays.

2020 est une année charnière pour la SCPI Novapierre Allemagne 2. Cette année est en effet la première année de construction de votre portefeuille immobilier et il est essentiel de procéder aux acquisitions d'actifs de qualité qui seront le ciment de la performance de votre SCPI.

Ainsi, le second trimestre marque l'arrivée sous gestion de deux nouveaux actifs en ligne avec la stratégie du fonds et son développement. Le premier se situe à Hanovre ; il s'agit d'un actif monolocataire « DIY » (Do It Yourself) loué à TOOM, l'une des plus importantes enseignes de bricolage, et d'une surface totale de 12 811 m², représentant un volume d'investissement de 7,6 millions d'euros pour un taux acte en main (TAEM) de 5,8%. Le second est un actif multilocataire de plus de 26 000 m² situé à Torgau, en Saxe, dont le montant d'acquisition s'élève à 34,7 millions d'euros et le taux de rendement acte en main est de 6,7%. Ce sont ainsi trois actifs qui composent désormais votre fonds et nous permettent de franchir la barre des 50 millions d'euros de patrimoine sous gestion. Ce sont surtout des actifs qui génèrent un flux locatif sécurisé sur plus de 9 ans.

La mobilisation des équipes de PAREF Gestion durant cette période particulière et cela malgré le ralentissement du marché de l'investissement, a permis de poursuivre ces investissements et d'identifier de nouvelles opportunités d'investissement que nous analysons en ce moment.

La montée en puissance de votre SCPI se confirme, et nous permet de distribuer pour ce deuxième trimestre un acompte sur dividende de 1,35 € par part.

PAREF Gestion vous souhaite un très bel été 2020.

Soyez certains que nous restons plus que jamais mobilisés et à votre disposition.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ

Directrice Générale



Actif situé à Düren et acquis par votre SCPI en 2020.

Superficie : 11 950 m²

Loyer annuel : 888 403 €

WALT : 5,7 ans

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Les équipes de Fund management de PAREF Gestion sont plus que jamais mobilisées afin de maintenir le rythme d'investissement. Notre ambition est d'afficher un patrimoine (gestion et exclusivités) de plus de 150 millions d'euros d'ici la fin de l'année.

Pour le 3^{ème} trimestre, nous projetons une première signature d'un actif d'un montant d'environ 50 millions d'euros, portant les investissements de notre SCPI à plus de 100 millions d'euros, en ligne avec nos projections et anticipations.

Forts de durées résiduelles longues pour les baux, et de taux de rendement attractifs, nous souhaitons optimiser les acquisitions de manière opportune afin de vous faire bénéficier de toute la performance de votre SCPI dès la fin de l'année 2020.

C'est sur cet objectif que nous concentrons tous nos efforts.



Rémi Gay
Fund Manager

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

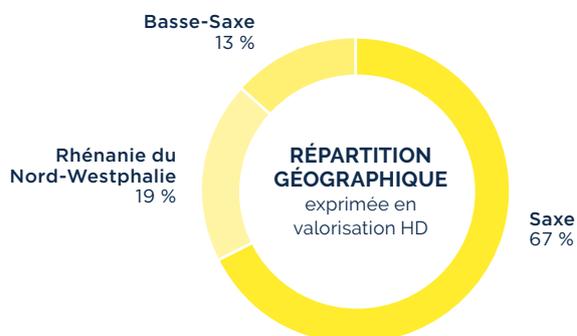
 3
Immeubles

 51 026 m²
gérés

 32
baux

 9,85 ans
durée moyenne
résiduelle (WALB)

 4 748 351€
Loyers Générés



INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

HANOVRE

Surface locative : 12 800m²
WALB : 10.5 ans
Taux AEM : 5.80%
Montant de l'acquisition : 7 683 000€

L'actif édifié en 2000, à destination d'entrepôt commercial se situe au sein d'un Retail-Park attractif d'Hanovre. Excellente macro localisation qui bénéficie de conditions socio économiques favorables avec un indice de centralité de 122.

TORGAU

Surface locative : 26 097m²
WALB : 11.1 ans
Taux AEM : 6.70%
Montant de l'acquisition : 34 780 000€

L'actif dispose d'une bonne accessibilité et visibilité via la route fédérale B 183 et est situé entre les zones résidentielles de Zinna et Finkenweg et le centre de Torgau, assurant une bonne fréquentation. La ville de Torgau compte 20 000 habitants, et la zone d'achalandage englobe 38 362 personnes à moins de 30 minutes de trajet. Livré en 1994, le centre a bénéficié d'importantes rénovations en 2018 (toit, systèmes d'eau, intérieur du centre). Torgau dispose d'un excellent index de centralité de 179 contre 100 en moyenne pour l'Allemagne.

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE

La société de gestion est actuellement en discussion autour d'un actif de plus de 28 000m² situé à l'ouest de la Saxe qui bénéficie d'une bonne visibilité depuis l'autoroute. L'actif affiche un indice de centralité de 117 et dispose d'une connexion directe avec le magasin IKEA adjacent. Le montant de l'acquisition est d'environ 50 millions d'euros HD, avec comme objectif de signer un SPA au cours du 3ème trimestre 2020.

SITUATION LOCATIVE



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

TOF

occupés sans franchise de loyer	99.2 %
occupés avec franchise de loyer	0,0 %
occupés en vente	0,0 %
vides en vente	0,0 %
vides en travaux	0,0 %
lots vides	0.8 %

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).

LOCAUX VACANTS

Au 30 juin 2020, 4 lots sont vacants à Torgau, représentant une surface totale de 1 288m². 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.

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE



2 424
ASSOCIÉS



250€
VALEUR DE LA PART



1,35€ ACOMPTE
SUR DIVIDENDE T2 2020 VERSÉ
EN DATE DU 30 JUILLET 2020.

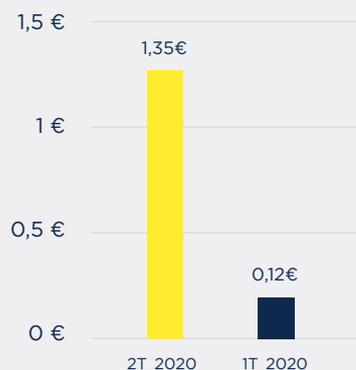
EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **534 711 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTION	RETRAIT	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	309 841	159 530	0	200	469 171	2 174
2	469 171	65 620	80	0	534 711	2 424

DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



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	5€

Valeur de retrait 225€

225€ Valeur de réalisation 2019

250€ Valeur de reconstitution 2019

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 Mixte de Novapierre Allemagne 2 s'est tenue le 16 juin 2020 à dix-sept heures, à huis clos dans le contexte de l'épidémie de Covid-19 et conformément aux dispositions prises par le Gouvernement pour lutter contre la propagation du virus, notamment l'Ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020, le Décret n° 2020-418 du 10 avril 2020 et le Décret n° 2020-663 du 31 mai 2020. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant exclusivement par correspondance 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 1er juin 2020. Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour que l'Assemblée puisse délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire et à caractère extraordinaire, l'Assemblée a été convoquée une seconde fois le 6 juillet 2020 à cet effet. L'ensemble des résolutions ordinaires présentées a été adopté (résolutions 1 à 10) ainsi que l'ensemble des résolutions extraordinaires (11 à 24).

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.

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 conquième 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 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'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.

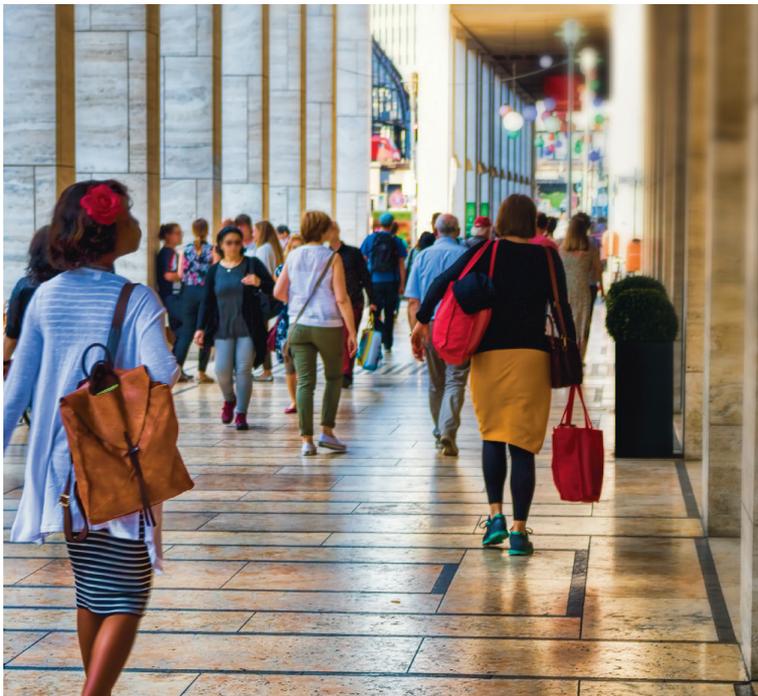
Valeur de réalisation : La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. Elle est basée sur l'évaluation du patrimoine faite en fin d'année.

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.

Contactez-nous

pour toutes vos questions sur votre SCPI
Tél. : 01 86 90 41 10 - associes@paref.com
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