



toom!  
DER BAUMARKT

# Bulletin trimestriel d'information : T4 2021

N°32 - Valable du 1er janvier au 31 mars 2022 et relatif à  
la période du 1er octobre au 31 décembre 2021  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : Commerces

## L'essentiel

en date du 31/12/2021

520 M€

Capitalisation

7 988

Associés

260 €

Prix de souscription

234 €

Prix de retrait

661,4 M€

Valeur du patrimoine  
au 31/12/2021

97,1 %

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)\*

5 ans **3,61%**

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

Dividende de

**2,97 euros**

par part sur le trimestre

Taux de  
distribution 2021\*

**4,84%**

En 2021, Novapierre Allemagne  
démontre de nouveau sa  
résilience

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

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

La reprise économique s'est poursuivie outre-Rhin malgré une légère révision des perspectives de croissance du PIB à +2,7% pour l'année 2021, freinée par les perturbations persistantes d'approvisionnement dans l'industrie et les restrictions sanitaires liées à la pandémie de Covid-19. La 1<sup>ère</sup> économie européenne demeure néanmoins toujours aussi attractive pour les investisseurs dont la confiance dans le marché immobilier, et le secteur retail en particulier, n'a jamais été aussi forte.

Cette dynamique se traduit par un volume d'investissement sur les actifs de commerce au 4<sup>ème</sup> trimestre de 2,3 milliards et de 9,5 milliards d'euros en cumulé sur l'année 2021, se rapprochant du niveau d'avant crise (10,1 milliards en 2019). Ce volume demeure largement en baisse (-22%) par rapport à 2020, essentiellement en raison du manque de transactions significatives qui avaient illustré le précédent exercice, particulièrement sur le secteur des centres commerciaux, ainsi qu'une offre limitée de biens mis sur le marché par leurs propriétaires.

Les investissements dans les retail parks atteignent un pic historique de 5,7 milliards d'euros sur l'année, soit 60% du volume total, dont 2,4 milliards d'euros alloués au secteur alimentaire toujours aussi résilient, loin devant les commerces de centres villes qui représentent désormais moins de 20% des volumes, ou les centres commerciaux qui baissent de 500 m€ sur un an pour s'établir à 930m€ (10%), plus faible total jamais enregistré.

Les capitaux disponibles pour investir dans des biens qui répondent à la fois aux besoins actuels des occupants et aux exigences futures et qui promettent donc des revenus à long terme, n'ont jamais été aussi importants, les investisseurs, domestiques et internationaux privilégiant ces actifs désormais vus comme une valeur refuge. Les asset managers représentent plus d'un tiers des investisseurs, tandis que le marché attire toujours plus d'investisseurs étrangers (32% sur l'année 2021).

Les rendements dans les localisations de premier rang continuent leur compression au 4<sup>ème</sup> trimestre, avec notamment le secteur alimentaire qui enregistre une baisse record sur un an pour s'établir, tout comme les retail parks, à 3,6% fin 2021 contre 4,8% à fin 2020. Les centres commerciaux restent les actifs les plus en retrait avec des taux à 4,85% pour les meilleures localisations et meilleurs centres, mais malgré tout en baisse en comparaison à fin 2020, traduisant le regain d'intérêt observé pour l'ensemble des actifs de commerce. En effet, même si les centres commerciaux ont fortement souffert de la pandémie ces deux dernières années, ils se sont dans l'ensemble repositionnés à long terme avec des renégociations de baux importantes, ce qui devrait se traduire par une augmentation des volumes de transaction dès 2022. Niveau perspective, une nouvelle baisse des taux est dans l'ensemble toujours à prévoir, mais de façon bien plus modérée que celle observée tout au long de 2021.

Côté locatif, Novapierre Allemagne finalise les négociations des accompagnements liés aux fermetures Covid avec la signature d'une quinzaine d'avenants ce trimestre et un impact positif important lié à une situation plus favorable que provisionnée dans les comptes en début d'année. Sur l'actif de Lingen, la prolongation de 10 ans de Combi a été signée pour un loyer supérieur à 230k€, tandis qu'un bail de 12 ans ferme (loyer de 840k€) a été signée avec un magasin de vélo pour occuper une surface de 12 000m<sup>2</sup>. Le taux de recouvrement est supérieur à 98% au 4<sup>ème</sup> trimestre et à 97% sur l'ensemble de l'année 2021, confirmant la bonne santé et l'implication des locataires dans leurs commerces. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) lui se maintient à 97 % au quatrième trimestre.

Enfin, en termes de performance financière, la distribution pour le 4<sup>ème</sup> trimestre s'établit à 2,97 euros par part, en ligne avec le trimestre précédent, permettant de maintenir un rendement annuel de 4,59% tout en complétant le report à nouveau.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance et vous souhaite une excellente année 2022.

Bien sincèrement,



**Anne Schwartz**  
Directrice Générale

## LA PERFORMANCE DE VOTRE SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2021

Taux de Rentabilité Interne (TRI)\*

5 ans 3,61%

Taux de Distribution 2021\*\*

4,84 %



4,59 % net de fiscalité étrangère

\*Taux de Rendement 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 : 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.

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.

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Votre SCPI continue de réaliser des performances remarquées avec une distribution constante et en ligne avec les objectifs annoncés en début d'année. La bonne gestion des accompagnements aux locataires concernant les périodes de fermetures Covid a également permis de négocier des prolongations de baux et de sécuriser du revenu à long terme.

Enfin, très bonne nouvelle en cette fin d'année, la valeur du patrimoine de votre SCPI s'apprécie de +10,4% sur l'année, reflétant l'activité soutenue observée sur le marché de l'investissement, ce qui permet d'envisager sereinement 2022.



**Olivier EGLEM**  
Gérant Novapierre Allemagne

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

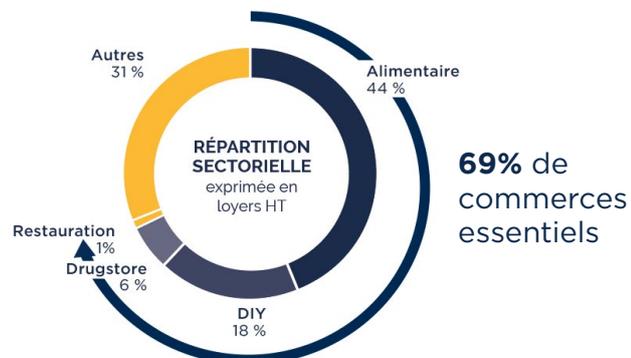
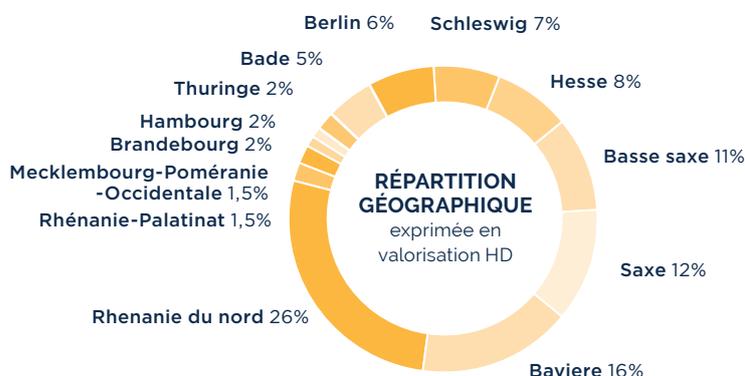
**62**  
Immeubles

**425 664 m<sup>2</sup>**  
gérés

**358**  
baux

**5,9 ans**  
durée moyenne  
résiduelle (WALB)

**40 725 060 €**  
Loyers Générés



## POINT SUR L'ENDETTEMENT

**30 SEPTEMBRE 2021**

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine
153 850 000 €	25,7 %

**31 DÉCEMBRE 2021**

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine
153 850 000 €	23,3 %

**Ratio dettes et autres engagements\***



\*Le ratio dette et autres engagements est la division des dettes et autres engagements immobiliers par l'actif brut.  
\*\*Valeur de réalisation 2020.

## SITUATION LOCATIVE

### ACTIVITÉS LOCATIVES DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE



### 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) en vigueur en 2021.

Au 31 décembre 2021, les locaux vacants représentent une surface totale de 19 391 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



7 988  
ASSOCIÉS



260 €  
VALEUR DE LA PART



3,05 € brut  
2,97 € net

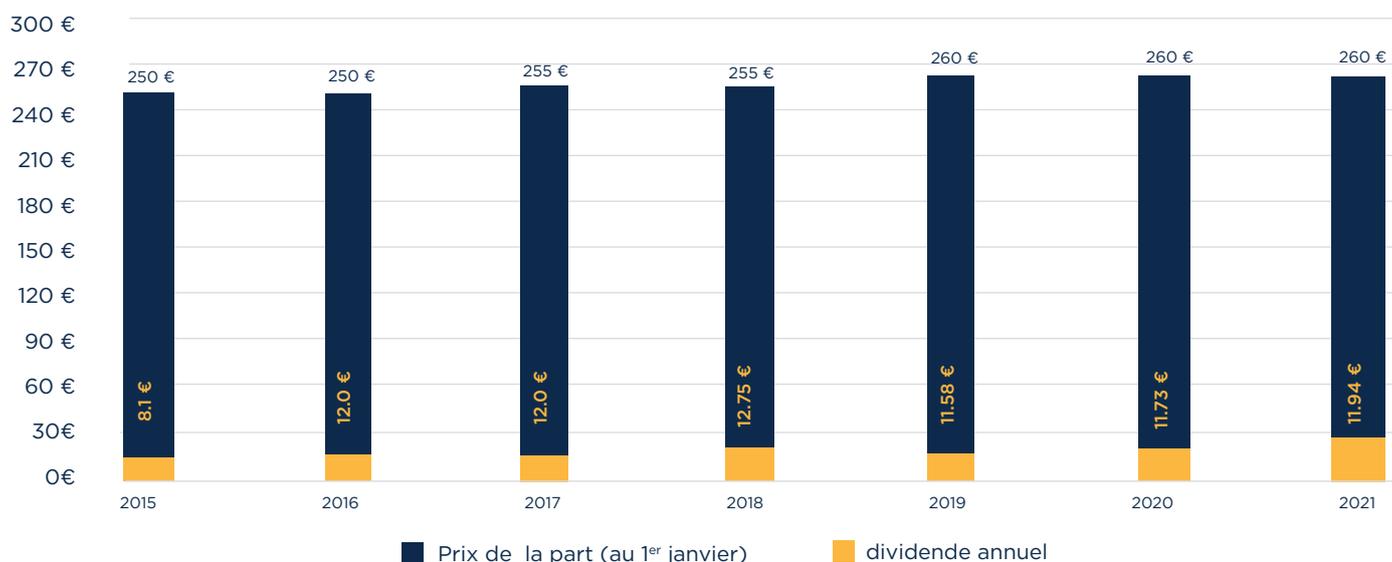
ACOMPTE  
SUR DIVIDENDE T4 VERSÉ  
EN DATE DU 03/02/2022.

## 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	SOUSCRIPTIONS
1	1 997 113	7 037	4 150	0	2 000 000	7 979
2	2 000 000	4 333	4 333	0	2 000 000	7 999
3	2 000 000	5 524	5 544	0	1 999 980	7 985
4	1 999 980	3 887	3 867	0	2 000 000	7 988

## HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



## DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part (net)



Répartition du dividende 4T 2021



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.

## LE SAVIEZ-VOUS ?

### Les règles d'affichage des performances de vos SCPI évoluent !

L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a fait évoluer les méthodologies de calcul des indicateurs de performances financières des SCPI que toutes les sociétés de gestion doivent mettre en œuvre à compter du 1er janvier 2022.

Intéressons-nous ce trimestre au taux de distribution (que vous trouverez en pages 1 et 3).

Tout d'abord, le « **taux de distribution** » de votre SCPI remplace désormais le « TDVM » (Taux de distribution sur valeur de marché). Il s'agit du rapport entre le dividende brut (incluant les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) versé durant l'année et le prix de souscription au 1er janvier. Nous ne tenons donc plus compte de potentielles revalorisations du prix de part durant l'année.

Par ailleurs, vous découvrez, via ce bulletin un taux « brut » et un taux « net ». Ceci est particulièrement nécessaire pour les SCPI investissant à l'étranger.

En effet, le taux « brut » est désormais obligatoire en matière de SCPI. Il s'agit de la performance brute avant prélèvement libératoire et impôts payés par le fonds pour le compte de l'associé dans les pays d'implantation des actifs immobiliers. Quant à lui, le taux « net » de fiscalité (Locale – IS dans le pays des immeubles) est donc bien le reflet des dividendes que vous avez réellement perçu avant impôt français le cas échéant.

**Il s'agit de l'indicateur le plus proche de la véritable performance pour nos épargnants !**

# 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	260 €
- Prime d'émission	200 €
<i>dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement</i>	60 €
	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 valeurs au 31/12/2021 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale seront communiquées dans le bulletin à paraître en avril.



## 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 ultérieurement suivant l'évolution de la situation sanitaire relative à l'épidémie de Covid-19.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter 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 confirmez votre consentement auprès de notre service Associés. Une prochaine information vous sera transmise ce trimestre.

## 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 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 cession directe entre vendeur et acheteur (gré à gré), succession, donation)

**75€ HT / 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.

### 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. 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.

## 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 de distribution sur valeur de marché (TDVM)** : 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.

**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](http://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