



NOVAPIERRE
ALLEMAGNE



Bulletin trimestriel d'information : T3 2020

N°27 - Valable du 1er octobre au 31 décembre 2020 et
relatif à la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2020
Type : SCPI de distribution à capital variable
Catégorie : immobilier commercial

L'essentiel

en date du 30/09/2020

520 M€

Capitalisation

7 702

Associés

260 €

Prix de souscription

234 €

Prix de retrait

5 ans **3,30 %**

Taux de Rentabilité
Interne (TRI) 31/12/2019

4,45 %

Taux de Distribution
sur Valeur de Marché
(TDVM) 31/12/2019

581,3 M€

Valeur du patrimoine

96,7 %

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,

Grâce à sa bonne gestion de la première vague de la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19, la dernière prévision de croissance pour l'Allemagne communiquée par le Fonds Monétaire International s'établit à -6% pour l'année 2020 contre une prévision de -9,8% pour la France et le Royaume-Uni. Cela souligne la résilience du modèle allemand, supportée également par les bonnes statistiques de l'emploi avec un taux de chômage à 4,4% à fin septembre contre plus de 7% en France.

L'Allemagne a donc poursuivi sa bonne trajectoire économique jusqu'à la fin du 3ème trimestre au moins, ce qui la porte en relative meilleure position que ses homologues européens plus touchés par la pandémie mais aussi par ses impacts économiques.

Ces éléments ont permis à votre SCPI Novapierre Allemagne de maintenir sa performance au 3ème trimestre avec un taux d'occupation financier qui augmente encore à 96,7% avec la signature de 13 nouveaux baux, avec un loyer annuel total généré par la SCPI qui atteint les 40 millions d'euros et un taux de recouvrement des loyers de plus de 98%. Comme au 2ème trimestre, cette excellente performance s'appuie sur la stabilité des magasins d'alimentaire et de bricolage « Do It Yourself » qui ont largement bénéficié de la reprise de l'activité.

L'équipe de gestion a également poursuivi ses efforts de suivi et de soutien aux locataires les plus fragiles, avec 57 baux qui ont fait l'objet d'une mesure d'accompagnement, dont 43 en échange d'une prolongation du bail en place. Sur la base de ce travail réalisé, la distribution de votre SCPI au titre du 3ème trimestre se maintient, dans le prolongement des 1er et 2ème trimestres, à un niveau de 2,91 euros par part.

Alors que la France entre dans un nouveau confinement, nous tenons à vous assurer que l'ensemble des équipes de PAREF Gestion reste mobilisé pour la gestion de votre SCPI afin de préserver sur le long terme la performance de votre épargne.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Actif situé à Erfstadt en Rhénanie-du-Nord-
Westphalie au premier semestre 2020.
Superficie : 8,757 m²
Loyer annuel : 843 807 €



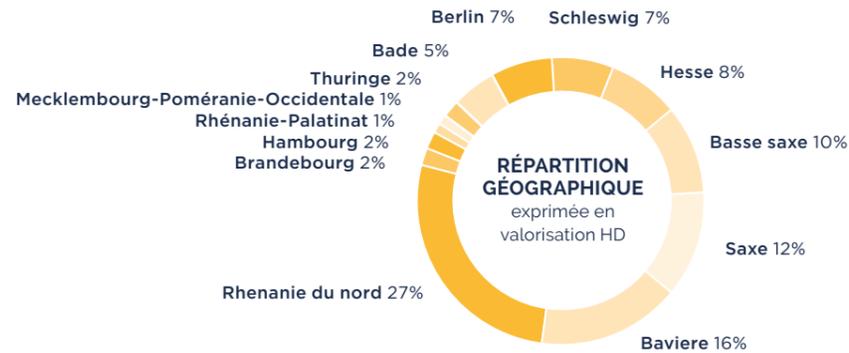
PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

La SCPI étant proche de son maximum de souscription et ayant investi la quasi-totalité de sa trésorerie, les nouvelles acquisitions se feront désormais moins fréquentes. Cependant, pour le 4ème trimestre et le début de l'année 2021, PAREF Gestion reste déterminée à maintenir et améliorer dès lors que possible la performance du portefeuille. Elle mettra notamment l'accent sur le maintien des indicateurs financiers de votre SCPI avec une gestion d'actifs proactive qui implique notamment un engagement continu auprès des locataires les plus fragiles pour assurer le niveau de recouvrement, le renouvellement et la prolongation des baux en cours ainsi que la poursuite de la commercialisation des surfaces restantes ou qui deviendraient vacantes en raison de l'impact de la crise sanitaire actuelle. Il s'agit d'un objectif essentiel pour votre SCPI car le maintien de la performance locative sera le meilleur indicateur du niveau et de la durabilité du niveau de rendement ainsi que de la valeur de vos parts.



Rémi Gay
Fund Manager

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2020

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2020		RÉPARTITION		
Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
153 850 000 €	26 %	52,12 %	47,88 %	5,18 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

Catégorie	Pourcentage
occupés sans franchise de loyer	96,7 %
occupés avec franchise de loyer	0,0 %
occupés en vente	0,0 %
vides en vente	0,0 %
vides en travaux	0,0 %
lots vides	3,3 %

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 3^{ème} TRIMESTRE



Loyer annuel des nouveaux baux
1 214 046 €

Total des loyers des relocations
143 230 €

Loyer annuel
10 991 €

FOCUS

1 bail marquant :
Herzogenrath - 10 500 m² - Loyer annuel 570 000€

1 relocation marquante :
Finsterwalde - 4 950 m² - loyer annuel 118 000€

Au 30 septembre 2020, les locaux vacants représentent une surface totale de 18 937 m² 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

7702 ASSOCIÉS

260 € VALEUR DE LA PART

2.91€ ACOMPTE SUR DIVIDENDE 3T 2020 VERSÉ EN DATE DU 06/11/2020. VS 3,00€ AU 3T 2019

EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **1 999 925 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

HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



260€

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{ER} 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	26 €
au titre des frais de recherche et d'investissement	

Valeur de retrait **234 €**

225 € Valeur de réalisation 2019

270 € Valeur de reconstitution 2019

232.39 € Valeur IFI 2019 préconisée résidents français

Non applicable 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.

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.

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
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