



# NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2

SCPI d'immobilier commercial  
majoritairement en Allemagne

*Investissez indirectement dans l'immobilier  
de commerce en Allemagne comme outil de  
diversification patrimoniale*

## Pourquoi investir dans notre SCPI ?

- Spécialisée en murs de commerces situés majoritairement en Allemagne, Novapierre Allemagne 2 permet de bénéficier des fondamentaux solides de la 1<sup>ère</sup> économie européenne.
- Son portefeuille, constitué d'une majorité d'actifs de commerce dit "essentiel" (supermarchés et commerces alimentaires, magasins de bricolage, drugstores), répartis principalement dans les Länder allemands les plus dynamiques, permet de bénéficier de l'attractivité de cette classe d'actifs qui a démontré toute sa résilience ces dernières années.
- En matière de fiscalité, Novapierre Allemagne 2 permet aux investisseurs français de bénéficier d'un cadre spécifique.

« Novapierre Allemagne 2 offre à nos associés l'opportunité de diversifier leur épargne en se constituant un patrimoine immobilier de commerces principalement situés en Allemagne, 1<sup>ère</sup> économie européenne.

La SCPI cherche à bénéficier de la performance générée par une consommation allemande solide, d'un tissu urbain bien réparti sur le territoire ainsi que de modes de consommation qui privilégient le commerce de proximité. »



**Anne SCHWARTZ**

Directrice Générale de PAREF Gestion

### Avertissement

Support de placement long terme dans l'immobilier dont la durée de placement recommandée est de minimum 10 ans, la détention de parts de SCPI doit s'envisager dans le cadre d'une stratégie de diversification patrimoniale.

Comme tout investissement en immobilier, l'acquisition de parts des SCPI comporte des risques notamment des risques liés au marché immobilier, de liquidité, de perte en capital, liés à l'endettement, fiscal et de durabilité. Ils peuvent entraîner une absence de rendement ou perte de valeur mais qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille de la SCPI. Le rachat des parts n'est pas garanti et est soumis à l'existence de souscriptions correspondantes. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Vous pouvez retrouver l'ensemble des risques de manière détaillée dans la Note d'Information et le Document d'Informations Clés disponibles sur [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

## PERFORMANCES DE LA SCPI

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

5 ans Taux de rentabilité interne (TRI) au 31/12/2022	NA (historique inférieure à 5 ans)	4,50 % Taux de distribution <sup>1</sup> 2022	+ 4,00 % Augmentation du prix de la part 2022
---	------------------------------------	---	--

• dont distribution sur résultat courant 4,21 %  
• dont impôts prélevés à la source 0,29 %  
• dont distribution exceptionnelle 0 %

### Évolution du prix de souscription et du dividende annuel



Taux d'occupation financier<sup>2</sup>  
au 30/09/2023 **98,5 %**

Durée moyenne résiduelle des baux  
(WALB)<sup>3</sup> au 30/09/2023 **6,8 ans**

1. **Taux de Distribution de la SCPI** : Il s'agit de 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.

2. **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.

3. **WALB** : Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

**Documentation commerciale à caractère promotionnel. Les informations contenues dans ce document sont uniquement transmises à des fins d'information et n'ont aucun caractère contractuel.**

Les données chiffrées présentes sur ce flyer sont de source PAREF Gestion.



## L'essentiel

au 30/09/2023

Capitalisation	386,4 M€
Valeur du patrimoine	339,6 M€
Prix de souscription	260 €
Minimum de souscription	10 parts
Prix de retrait	234 €
Nombre d'associés	7 034
Nombre d'immeubles	19
Nombre de baux	185

## Caractéristiques de la SCPI

Nature juridique	Société Civile de Placement Immobilier
Typologie	SCPI de rendement à capital variable
Catégorie	Stratégie à prépondérance Commerces
Zone d'investissement	Majoritairement en Allemagne
Date de création	2019
Délai de jouissance	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>e</sup> mois
Périodicité des distributions potentielles de revenus	Trimestrielle
Possibilité de démembrement	Oui
Visa AMF	SCPI n°19-19 en date du 20 août 2019
Horizon de placement recommandé	10 ans minimum
Classification SFDR	6

## Profil de risque

1 2 3 4 5 6 7

L'indicateur de risque retient une hypothèse de conservation de 10 années. La liquidité du produit n'est pas garantie et son prix peut fluctuer. La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE DU PATRIMOINE DE LA SCPI

Exprimée en valorisation hors droits au 30/09/2023\*



### 70,0 % de commerces essentiels



\* sur la base des expertises au 30/06/2023

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

- Novapierre Allemagne 2 poursuit une stratégie fondée sur l'investissement dans les commerces de proximité (murs de magasins, de commerces, de centres commerciaux, de retail parks) majoritairement situés en périphérie de villes moyennes allemandes.
- La SCPI sélectionne des actifs permettant de construire un portefeuille dont la durée résiduelle moyenne des baux est élevée, afin de sécuriser les revenus locatifs. Elle vise également à investir en diversifiant les secteurs d'activités des locataires, principalement des grandes enseignes dans le commerce de détail, nationales ou internationales, afin de réduire le risque locatif.
- Afin de l'accompagner sur le marché allemand, PAREF Gestion s'attache les services de Principal Real Estate Investors, acteur paneuropéen spécialisé sur des actifs immobiliers de commerces disposant d'une expertise reconnue dans la recherche et la gestion d'actifs immobiliers situés en Allemagne.
- Novapierre Allemagne 2 dispose d'une stratégie maîtrisée et développée par PAREF Gestion depuis 2014 sur environ 1 Md€ d'actifs sous gestion.

## Exemples d'actifs en portefeuille



Actif acquis en 2023, Bergkamen (Rhénanie du Nord-Westphalie), multi-locataires (Lidl, Rossmann...)



Actif acquis en 2021, Fürth (Bavière), multi-locataires (Edeka, Rossmann...)



Actif acquis en 2020, Torgau (Saxe), multi-locataires (Kaufland, OBI, Elektro Center...)

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

## ENDETTEMENT AU 30/09/2023

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
90,0 M€	339,6 M€	0 €	339,6 M€	28,0%

## Pourquoi choisir PAREF Gestion ?

- Plus de 30 années d'expérience multi-classes d'actifs avec l'appui d'un groupe solide et structuré.
- Des solutions d'investissement qualitatives et performantes pour donner de nouvelles perspectives à votre épargne.
- Un service de qualité pour vous accompagner au quotidien et répondre à vos ambitions patrimoniales.

**2,1 Mds €**  
D'ACTIFS  
SOUS GESTION

**6**  
SCPI  
GÉRÉES<sup>1</sup>

**6**  
PAYS EN  
EUROPE<sup>2</sup>

**22 000**  
ASSOCIÉS

**1 900**  
BAUX

**1991**  
CRÉATION  
PAREF GESTION

1 - SCPI à capital variable ouvertes à la souscription. 2 - Stratégies d'investissement axées autour de 6 pays : France, Allemagne, Pays-Bas, Pologne, Tchéquie, Hongrie. Données au 30/09/2023, source Groupe PAREF.

Document trimestriel non contractuel conçu exclusivement à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Il ne constitue ni une offre ou une sollicitation, ni le fondement d'un contrat d'achat ou de vente ou de conseil en investissement. Les informations fournies sur les performances passées et les acquisitions ne sont pas un indicateur fiable des performances futures : les performances ne sont pas constantes dans le temps et la valeur des investissements peut fluctuer à la hausse comme à la baisse. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans Novapierre Allemagne 2 sont décrits dans les documents réglementaires disponibles gratuitement sur le site internet de PAREF Gestion [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com) (Statuts, Note d'Information, Document d'Informations Clés, dernier bulletin d'information et dernier rapport annuel). Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription.



**NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2** : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 400.000.000 euros ■ N° RCS Paris 853 026 821 ■ 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 1.658.400 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.

## Investisseurs concernés

Cette SCPI s'adresse aux clients non professionnels et professionnels souhaitant investir indirectement dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 10 ans. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice de toute « U.S. Person ».

## Principaux frais et commissions

### Frais supportés directement par l'investisseur

**Commission de souscription :**  
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 :**  
75€ HT soit 90€ TTC.

### Commissions payées directement par la SCPI à la société de gestion

**Commission de gestion annuelle :**  
11% HT soit 13,2% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés.

**Commission sur arbitrage des actifs immobiliers :**  
0,5% HT soit 0,6% TTC des prix de vente + 3% HT soit 3,6% TTC 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 soit 1,2% TTC maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € (HT) suivis directement par la société de gestion.

## NOUS CONTACTER

Nos équipes sont joignables par téléphone au 01 86 90 41 10 et par email à [souscriptions@paref.com](mailto:souscriptions@paref.com)