


KONINGSHOEK

Bulletin trimestriel d'information : T1 2022

N°10 - Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2022 et relatif à la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2022
Type : SCPI de distribution à capital variable
Catégorie : Commerces

L'essentiel

en date du 31/03/2022

246,97 M€
Capitalisation

4 498
Associés

250 €
Prix de souscription
jusqu'au 1^{er} avril 2022

260 €
Prix de souscription
depuis le 1^{er} avril 2022

225 €
Prix de retrait
jusqu'au 1^{er} avril 2022

234 €
Prix de retrait
depuis le 1^{er} avril 2022

246,94 M€
Valeur du patrimoine
au 31/03/2022

98,2 %
Taux d'Occupation
Financier (TOF)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Poursuite des acquisitions,
dividende en ligne avec nos prévisions,
augmentation du prix de la part :

**Une année 2022 qui démarre
sous de très bon auspices.**

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^{er} trimestre, soit 14% de plus qu'au 1^{er} 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.

L'année 2022 s'annonce dynamique côté investissement. Votre SCPI continue son développement annoncé ce trimestre avec le transfert de trois actifs : le portefeuille Essential composé de deux retail parks loués à plus de 98% à des commerces dits essentiels, ainsi qu'un retail park de 3 600 m² situé à Naila en Bavière.

Côté locatif, Novapierre Allemagne 2 finalise ce trimestre la signature des derniers avenants (7) sur l'actif de Torgau, tandis que les négociations sont en cours avec les locataires de l'actif de Maassluis aux Pays-Bas pour les accompagner sur les périodes de fermetures qui ont eu lieu de mi-décembre 2021 à mi-janvier 2022. Un nouveau bail de 10 ans a été signé avec Domino's Pizza pour occuper un local de 94 m², vacant depuis l'acquisition sur le site de Torgau, tandis qu'un bail de 5 ans avec un magasin de vêtement sur une surface de 112 m² a été conclu à Maassluis.

Enfin, en matière de performance financière, la distribution pour le 1^{er} trimestre s'établit à 2,88 euros net par part.

Bien sincèrement,



Anne Schwartz
Directrice Générale

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Ce trimestre marque une nouvelle étape dans le développement de votre SCPI avec 3 nouveaux actifs transférés début mars dans le portefeuille :

- **Essential** : localisé au sein de Landers économiquement les plus dynamiques d'Allemagne, ce portefeuille de deux retail parks d'une surface locative totale de 31 600 m² est occupé à 100% et bénéficie d'une durée résiduelle des baux de plus de 13 ans avec de grandes enseignes nationales de commerces dits « essentiels » sur des sites modernisés et certifiés BREEAM « bon » et « très bon ».
- **Naila** : situé au sein d'une zone commerciale bien établie à concurrence modérée, le site se développe sur 3 600 m² et bénéficie d'importantes synergies voisines (Lidl et OBI).

Une ligne de financement de 90 M€ a été sécurisée pour financer ces actifs ainsi que les futures acquisitions de votre SCPI. Ces 3 nouveaux actifs permettent une augmentation de la valeur du fonds de 42% et une hausse du revenu total de 33%. La durée résiduelle moyenne des baux passe de 7,1 ans au 31/12/2021 à 8,3 ans au 31/03/2022. Le taux d'occupation financier est désormais de plus de 98%.

L'année 2022 s'annonce très dynamique puisque trois nouveaux actifs sont également sous mandat d'exclusivité avec des signatures de promesses prévues dans les prochaines semaines.



Olivier EGLEM
Gérant Novapierre Allemagne 2

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

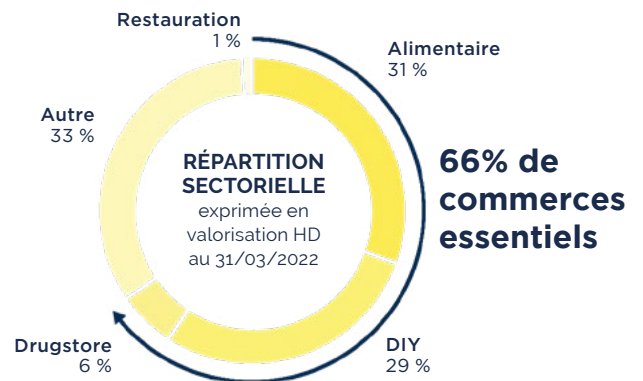
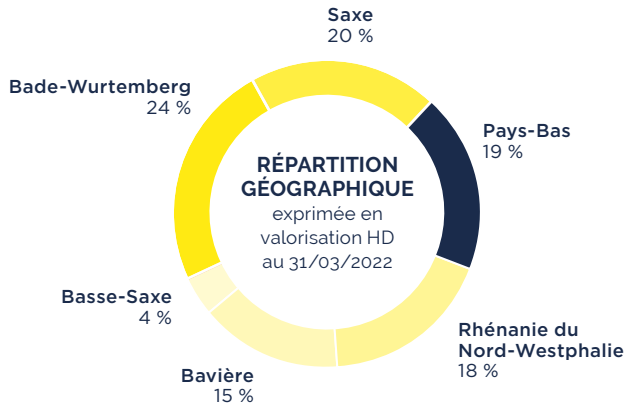
9
Immeubles

131 390 m²
gérés

130
baux

8,3 ans
durée moyenne
résiduelle (WALB)

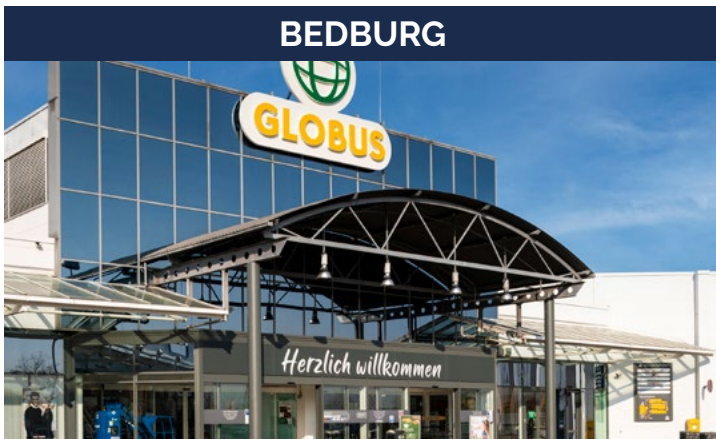
14 418 904 €
Loyers Générés



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2022

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur du patrimoine	% dette/valeur du patrimoine
50 000 000 €	246 940 000 €		246 940 000 €	20,25%

TRIPLE ACQUISITION POUR VOTRE SCPI



Début mars a été acquis pour le compte de la SCPI, un portefeuille de deux ensembles immobiliers commerciaux situés en périphérie de villes moyennes, dans les Landers économiquement les plus dynamiques d'Allemagne, respectivement à Bedburg en Rhénanie-du-Nord et à Rheinfelden en Bade-Wurtemberg à la frontière germano-suisse.

Ce portefeuille d'une surface locative totale de **31 600 m²** présente d'ores et déjà un taux d'occupation de 100% et une durée moyenne pondérée des baux de plus de **13 ans** avec de grandes enseignes nationales de commerces dits « essentiels » (alimentaire et bricolage) : **Toom** (chaîne de magasins leader du bricolage), **Kaufland** (chaîne de magasins leader de l'alimentaire), **Globus** (important distributeur alimentaire), **JYSK** (chaîne de magasins danoise spécialisée dans l'ameublement).

Ces deux actifs sont certifiés **BREEAM**, respectivement « bon » et « très bon » pour Bedburg et Rheinfelden.

« L'acquisition de ce portefeuille est une étape significative pour la SCPI Novapierre Allemagne 2 qui consolide son positionnement dans l'immobilier de commerce de proximité en Allemagne. Nous accueillons des locataires de qualité et considérés comme des acteurs de premier plan outre-Rhin. Cette acquisition permet à la SCPI d'augmenter la durée résiduelle de ses baux pour atteindre 8,3 ans et de disposer ainsi de plus de 75 % de ses loyers avec des commerces dit essentiels en Allemagne. »

Anne Schwartz, Directrice Générale de PAREF Gestion



NAILA

Moins d'un mois après l'acquisition de Bedburg et Rheinfeldern, PAREF Gestion acquiert un nouvel actif commercial d'une surface locative de 3 600 m² situé à Naila en Bavière.

Ce nouveau retail park permet de consolider le positionnement de la SCPI dans l'immobilier de commerce de proximité en Allemagne.

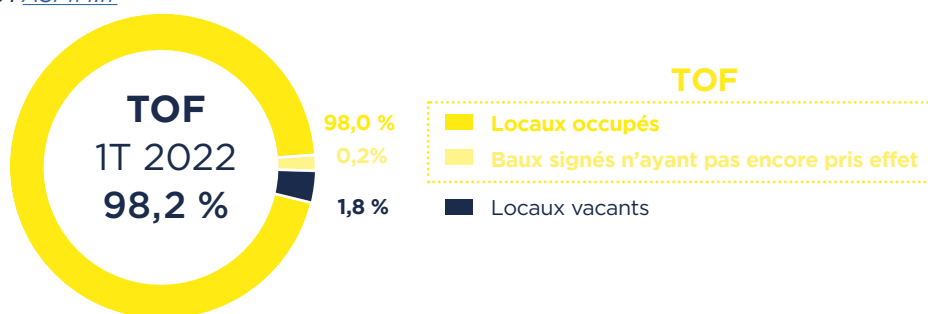
SITUATION LOCATIVE



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



TOF au 31/12/2021	
Nouvelle méthode de calcul	97,3 %
Ancienne méthode de calcul	97,3 %

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) entrée en vigueur en 2022.

ACTIVITÉS LOCATIVES DU 1^{er} TRIMESTRE



LOCAUX VACANTS

Au 31 mars 2022, 22 lots représentant une surface totale de 3 466 m² sont vacants. Les actifs en situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière de la part de la société de gestion.

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE



4 498
ASSOCIÉS



260€
VALEUR DE LA PART
depuis le 1^{er} avril 2022



2,99 € brut
2,88 € net

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

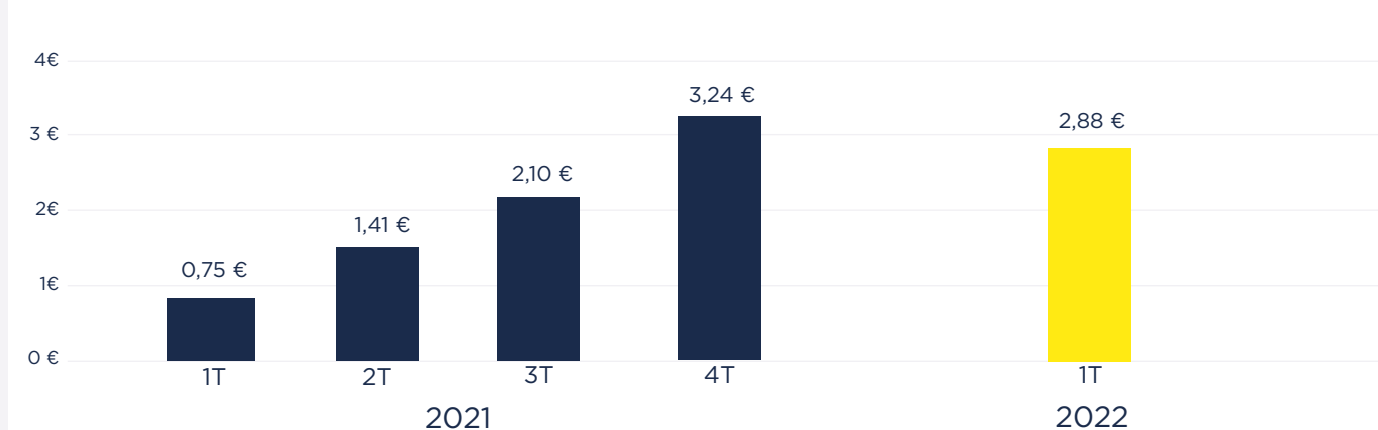
EVOLUTION DU CAPITAL (en nombre de parts)

Le capital s'élève à **987 888 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	788 248	200 790	1 150	0	987 888	4 498
2						
3						
4						

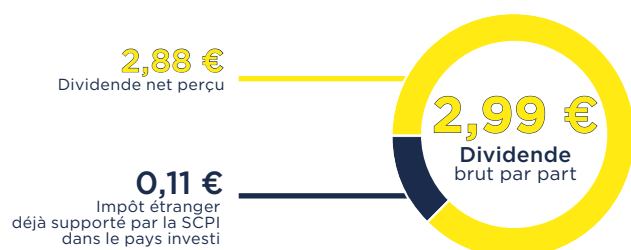
DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part (net versé)



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.

Répartition du dividende T1 2022



260€**PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{er} AVRIL 2022**

Souscription minimum : 10 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus)	260 €
- Valeur nominale	200 €
- Prime d'émission	60 €
<i>dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement</i>	26 €
Valeur de retrait	234 €

243,94 €	Valeur de réalisation 2021
288,03 €	Valeur de reconstitution 2021
197,08 €	Valeur IFI 2021 préconisée résidents français
non applicable	Valeur IFI 2021 préconisée non-résidents français

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de Novapierre Allemagne 2 pour l'approbation des comptes 2021 se tiendra le mardi 28 juin 2022 à seize heures. A cette occasion, vous serez invités à élire sept (7) membres du Conseil de Surveillance.

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. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, les votes exprimés par procuration ne sont pas pris en compte.

Enfin, les modalités concernant la tenue de la réunion de cette assemblée générale annuelle seront communiquées lors de la convocation.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

L'intégralité des informations figure dans la note d'information de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2.

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 (gré à gré), succession, donation)

75€ HT soit 90€ TTC

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

11% HT (soit 13,20% 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 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 : 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 sixième 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 liés 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.

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^{er} 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-08000011 du 19/02/2008 Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

BTI-T122-NAL2/1