



Chers partenaires,

Tout d'abord, nous souhaitons vous remercier pour la mobilisation sans précédent dont vous avez fait preuve depuis le lancement de la SCPI Novapierre Allemagne 2.

Nous souhaitons également partager avec vous notre analyse de l'évolution de la crise sanitaire, de son impact sur les marchés immobiliers ainsi que les conclusions que nous tirons pour la bonne gestion et la performance de la SCPI dans l'intérêt de ses associés actuels et futurs.

Un regard sur le marché immobilier allemand en 2020 :

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire qui a, entre autres, entraîné des mouvements sur les marchés européens de l'investissement immobilier, et l'Allemagne n'a pas échappé à ce phénomène. Second pays destinataire des investissements en immobilier commercial après les Etats-Unis, la part des investisseurs étrangers dans le total du volume investi y a été de 48% sur les trois premiers trimestres de 2020, soit une hausse de 14 points par rapport à la même période en 2019. Cela révèle une concurrence accrue sur ce marché, y compris dans le contexte sanitaire et économique actuel. Le volume d'investissement en immobilier commercial s'établit à 41,1 Mds € sur la période du T1 au T3 2020. Cela représente une hausse de 7% par rapport à la même période en 2019, essentiellement soutenue par l'activité des deux premiers trimestres, celle du troisième trimestre étant en baisse de 23% quant à elle.

Un focus plus précis sur l'investissement dans le secteur du commerce, montre que plus de 9,4 Mds€ ont été investis depuis le début de l'année 2020, soit une hausse de 32% par rapport à la même période en 2019. A noter que ces bons résultats ont été portés par

plusieurs larges transactions de portefeuilles qui représentent 66% des transactions au 3ème trimestre 2020 et alors qu'il existe une raréfaction de l'offre de dossiers individuels.

Les retail parks, cible d'investissement privilégiée pour Novapierre Allemagne 2, demeurent la sous-classe d'actif prédominante du marché, avec 49% des transactions d'actifs de commerce, avec une grande préférence des investisseurs pour les enseignes alimentaires. Viennent ensuite les commerces de centre-ville (28%), suivis des centres commerciaux (12%).

Un marché qui se concentre et une concurrence qui croît :

Le confinement et les strictes mesures sanitaires outre Rhin provoquent la concentration des investisseurs sur les typologies d'actifs dites « résilientes », c'est à dire les commerces qui restent ouverts et particulièrement les commerces alimentaires et les magasins de bricolage, dits « DIY ». Présentant une solidité financière avérée et des revenus locatifs pérennes, ces commerces essentiels se trouvent particulièrement plébiscités. Avec une fréquentation toujours importante, y compris en période de confinement, la concurrence s'est ainsi accentuée sur cette classe d'actif (Nous y retrouvons notamment des fonds de pensions et mutuelles dont les attentes en matière de rendement sont bien moins élevées), démontrant la pertinence de la stratégie engagée depuis plusieurs années par notre société de gestion.

Les investissements pour votre SCPI, tension sur les prix :

Dans ce contexte de concurrence accrue, les équipes de PAREF Gestion et Principal Real Estate sont restées très actives pour investir rapidement et dans de bonnes conditions les fonds collectés. Sur l'année 2020, ces équipes ont étudié plus de 100 opportunités et ont retenu 14 d'entre elles dont les fondamentaux étaient en phase avec la stratégie Novapierre Allemagne 2. 12 lettres d'offres ont ainsi été envoyées pour un volume de 383m€ et 3 actifs ont été acquis pour un montant de 53,8m€. Deux dossiers ont fait l'objet de due-diligences avancées dont un dossier, Chemnitz pour un volume de 44m€, qui a été temporairement suspendu par le vendeur. Sur ce dernier, l'analyse du dossier a fait apparaître des éléments remettant en cause l'équilibre financier de l'opération. Le vendeur, plutôt que d'accepter une baisse de prix, a décidé de retirer l'actif de la vente afin de traiter ces éléments. Cette transaction est donc désormais en pause et nous pourrions la reprendre le cas échéant en 2021 si les conditions en redevenaient satisfaisantes.

Comme conséquence de cette concurrence accrue, une récente tension sur les prix apparaît. Si nous restons confiants pour Novapierre Allemagne 2 en la capacité d'atteindre ses objectifs de performance une fois investie, cela implique cependant une nécessaire exigence sur la qualité et la valorisation des actifs. Notre préoccupation première est en effet de construire un portefeuille immobilier à même d'assurer la performance de Novapierre Allemagne 2 sur le long terme. Dans un contexte de plus forte compétition et de raréfaction des opportunités, ce processus prend plus de temps et requiert d'autant plus d'analyse. Mais il ne peut y avoir de compromis sur le prix et la qualité des actifs afin de ne pas compromettre le rendement long terme de Novapierre Allemagne 2.

C'est dans cet esprit que nous sommes actuellement en discussions avancées pour sécuriser deux actifs qui représenteraient un volume total de plus de 40 M€ à mettre en regard de la trésorerie actuellement disponible qui représente aujourd'hui environ 80M€ (hors capacité de financement).

Notre décision : une régulation de la collecte avec effet au 18 décembre 2020 et une augmentation du délai de jouissance au 1er jour du 6ème mois, dès reprise de la collecte.

C'est cette conviction qui aujourd'hui nous conduit à vous informer de notre décision de suspendre momentanément la collecte à partir du 18 Décembre 2020. Cette position sera adaptée au regard du rythme futur des investissements et de la trésorerie disponible. Nous anticipons à ce stade une réouverture des souscriptions possible à partir du 1er avril 2021, et nous vous tiendrons régulièrement informés de l'évolution de la situation et des investissements.

Dans les faits, les souscriptions seront acceptées jusqu'au vendredi 18 décembre inclus. Les paiements issus du déblocage de crédit en cours, intervenants durant la période de suspension, seront également admis afin d'accompagner vos démarches en clientèle.

Les souscriptions qui interviendront à partir de la reprise de la collecte, auront quant à elles un délai de jouissance révisé au 1er jour du 6ème mois suivant la souscription.

Le rendement de Novapierre Allemagne 2 dans ce contexte :

Cette régulation portera ces effets sur le rendement de NAL en 2021. Si nous anticipons un dividende au 1er trimestre 2021 dans la continuité de 2020, nous escomptons une augmentation de la distribution à compter du 2eme trimestre 2021 pour atteindre sur l'année un rendement se rapprochant de la cible de Novapierre Allemagne.

Soyez assurés que nous restons mobilisés sur la recherche de nouvelles opportunités d'investissements à la hauteur de nos ambitions pour Novapierre Allemagne 2. L'intérêt et la protection de nos associés, le rendement et la pérennité du fonds, avec une vision long terme, guident notre action.

L'équipe de PAREF Gestion et moi-même nous tenons à votre disposition pour tout échange, PAREF Gestion vous souhaite une belle fin d'année.

Bien sincèrement.

Anne-Schwartz
Directrice Générale

NOTRE ÉQUIPE EST À VOTRE ÉCOUTE



Matthieu NAVARRE

Directeur Commercial
PAREF Gestion
06 66 67 85 77

Jean-Baptiste THUAULT

Responsable partenariats
Sud Est et Paris
07 63 71 19 42

Linda TAILLEFER

Responsable partenariats
Nord Est et Paris
06 19 59 22 01

Mathilde ROUX

Responsable partenariats
Nord Ouest et Paris
07 60 00 59 50



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital et un risque de liquidité. Ce placement ne présente pas de garantie en capital ni de rentabilité. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans ces instruments est décrit dans le DICI et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement sur le site paref-gestion.com.

Conformément à la loi « Informatique et liberté » du 6 Janvier 1978 et au Règlement (UE) 2016/679 en date du 27 Avril 2016, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui vous concernent ainsi que de la possibilité de vous opposer au traitement de ces données. Si vous souhaitez exercer ce droit ou obtenir la communication des informations qui vous concernent, vous pouvez adresser votre demande par courrier à l'adresse PAREF Gestion – Service traitement des données personnelles – 153 Boulevard Haussmann, 75008 Paris ou par mail à l'adresse partenaires@paref.com.