



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^{ère} 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 depuis 2020.
- En matière de fiscalité, Novapierre Allemagne 2 permet de bénéficier d'un cadre fiscal favorable aux investisseurs français.

« 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^{ère} 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

Pourquoi choisir PAREF Gestion ?

- Faites le choix 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 Mds €
D'ACTIFS
SOUS GESTION

6
SCPI
GÉRÉES*

22 000
ASSOCIÉS

1 900
BAUX

6
PAYS
EN EUROPE**

1991
CRÉATION
PAREF GESTION

* SCPI à capital variable ouvertes à la souscription.

**Stratégies d'investissement axées autour de 6 pays : France, Allemagne, Pays-Bas, Pologne, Tchéquie, Hongrie.
Données au 30/09/2022.

NOUS CONTACTER

Nos équipes sont joignables par téléphone au 01 86 90 41 10
et par email à souscriptions@paref.com.



L'essentiel

au 30/09/2022

Capitalisation	307,5 M€
Valeur du patrimoine	246,9 M€
Prix de souscription	260 €
Minimum de souscription	10 parts
Prix de retrait	234 €
Nombre d'associés	5 360
Nombre d'immeubles	9
Nombre de baux	131

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 ^{er} jour du 6 ^e 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

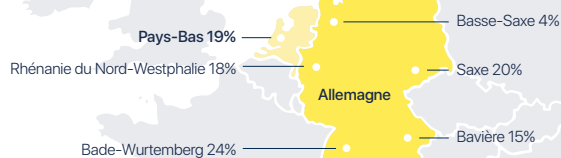
Profil de risque

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.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE DU PATRIMOINE DE LA SCPI

Exprimée en valorisation HD au 30/09/2022



65% de commerces essentiels



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.
- 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 2022, situé à Bedburg en Rhénanie du Nord-Westphalie, multi-locataires (Globus, JYSK...)

Actif acquis en 2021, situé à Fürth en Bavière, multi-locataires (Edeka, Schuh Mücke, Rossmann...)

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

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

PERFORMANCES* DE LA SCPI

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2021 & 2022

Acomptes sur dividende par part (net versé)



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

1. 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.

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

REVENU NET PREVISIONNEL CIBLE 2022

non garanti

Entre **4,20 %** et **4,50 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER¹

au 30/09/2022

98,2%

DURÉE MOYENNE RÉSIDUELLE DES BAUX (WALB)²

au 30/09/2022

7,8 ans

ENDETTEMENT AU 30/09/2022

Dettes bancaires	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
90 M€	246,9 M€	0 €	246,9 M€	36,4%

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.

Risques pour l'investisseur

Tout investissement en parts de SCPI comporte notamment des risques de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier et liés à l'endettement de la SCPI. La rentabilité n'est pas garantie.

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.

L'ensemble des risques et des frais associés à l'investissement dans des parts de SCPI est décrit dans le Document d'Informations Clés et la Note d'Information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre notamment connaissance préalablement à son investissement. Tous les documents réglementaires sont disponibles gratuitement sur le site www.paref-gestion.com

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.

Frais supportés par la SCPI

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.



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.