



## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Nous nous adressons à vous dans un contexte lié à la propagation du COVID 19 à travers l'Europe, et nous partageons avec vous notre analyse de la situation en Allemagne.

L'Allemagne est l'un des derniers pays européens à avoir appliqué des mesures de confinement. S'il ne fut pas décrété au niveau national (mais est appliqué par certains Lands) de nombreuses mesures ont été annoncées le weekend du 21-22 mars 2020 : Interdiction des rassemblements de plus de 2 personnes dans l'espace public, distance minimale d'1,5 mètre entre 2 personnes, fermeture de tous les commerces « non essentiels », des écoles de tous niveaux, annulation des événements culturels et sportifs.

En matière de commerce, depuis le 23 mars 2020, les commerces ont été catégorisés entre « essentiels » et « non essentiels » de manière plus stricte. Les commerces « essentiels », restés ouverts sont principalement : les surfaces alimentaires et boissons, les drugstores, les pharmacies, les animaleries, les magasins de matériel médical, les bureaux de poste, les banques et les stations-services. Les commerces « non essentiels » regroupent ainsi tous les autres commerces, notamment les magasins d'habillement, d'équipement de la personne de la maison, mais aussi les bars, les restaurants, les clubs, les salles de sport etc. Les magasins de bricolage (DIY) ont été catégorisés comme commerces « essentiels », bien que certains Lands, comme la Bavière, la Saxe, la Mecklenburg-Poméranie et la Basse Saxe aient pu procéder à certaines fermetures à partir du 23 mars. Depuis, Angela Merkel a annoncé la réouverture des commerces de moins de 800 m<sup>2</sup> sous réserve d'application de mesures d'hygiène strictes.

Pour votre jeune SCPI, ce trimestre est marqué par le transfert de son premier actif, situé à Düren en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, pour un montant de 11 480 000 € HD en février 2020. Loué à OBI, le plus grand détaillant de bricolage en Europe, il représente une superficie de 11 950 m<sup>2</sup>.

Ce trimestre est également marqué par la signature d'un acte d'acquisition le 20 mars pour un nouvel actif situé à Hanovre, et loué à l'enseigne Toom pour une période de 10 ans, et par de très bonnes avancées pour une troisième acquisition. Les transferts de propriété de ces actifs attendus au 2<sup>ème</sup> trimestre permettront de dégager des revenus complémentaires et d'accompagner la croissance du dividende.

Les modalités de tenue de la prochaine Assemblée Générale seront définies en fonction de l'évolution du contexte de l'épidémie de Covid-19 et vous seront communiquées avec la convocation à cette assemblée.

En cette période difficile, nous espérons surtout que vous et vos proches vous portez bien et restons plus que jamais mobilisés afin de répondre à vos questions.

Bien cordialement,

Anne SCHWARTZ  
Directrice Générale

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIE

2020 est une année qui permettra à votre SCPI de se constituer un patrimoine qualitatif, performant, en ligne avec l'objectif initialement établi.

Malgré de légers ralentissements liés à la crise sanitaire que nous connaissons, le développement a pu se poursuivre en Allemagne, permettant de nouvelles acquisitions en cours à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre. La mise en œuvre de la stratégie d'investissement se poursuit en se focalisant sur des actifs de qualité, des locataires diversifiés avec des baux longues durées sur des zones commerciales dynamiques à travers l'Allemagne. Notre objectif est d'atteindre 150 000 000 € investis au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 grâce à une pipeline en cours de finalisation et d'analyse. Les équipes de fund management sont mobilisées afin que votre SCPI atteigne son rythme de croisière d'ici la fin de l'année 2020.

## L'ESSENTIEL DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 31/03/2020	117,3 M€
Nombre d'associés au 31/03/2020	2 174
Acompte sur distribution au titre du 1T 2020	0,12 €
Prix de souscription dont 10 % de commission de souscription	250 €
Prix de retrait	225 €
Nombre d'actifs	1
Nombre de lots	2
Surface totale	11 950 m <sup>2</sup>

# PATRIMOINE

## INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE

DÜREN - 52351 Düren, Nikolaus-Otto-Str. 2

Surface : 11 950 m<sup>2</sup> Transfert de l'actif : Février 2020  
Locataire : OBI WALT : 5,9 ans Prix d'acquisition HD : 11 480 000 €

L'actif est situé à Düren (ville du land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie) et loué à 100 % à OBI. Un bail est signé avec le locataire jusqu'au 27/02/2026.

OBI (créé en 1970), fait partie du groupe Tengelmann et possède 668 points de vente repartis dans treize pays européens.

OBI demeure le leader incontesté du marché DIY avec un chiffre d'affaires total de 6,4 mds € (2018), qui représente une augmentation de 5,5 % comparé avec l'année précédente.

En Avril 2018, l'enseigne a indiqué avoir réalisé un chiffre d'affaires le plus élevé dans l'histoire de l'entreprise et avoir ouvert 18 nouveaux magasins.



## ACTIFS EN COURS D'ANALYSE, D'ACQUISITIONS OU DE TRANSFERTS EN DATE DU 30 MARS

HANOVRE

Surface : 12 811 m<sup>2</sup> Locataire : Toom Baumarkt GmbH (DIY)  
Montant de l'acquisition : 7 683 000 € HD WALT : 10 ans Taux AEM : 5,8 %

Un SPA (valant acte et précédent le transfert des actifs) a été signé le 20 mars et permettra un transfert d'actif à la fin du mois d'avril 2020 (perception des revenus pour la SCPI). L'actif édifié en 2000, à destination d'entrepôt commercial se situe au sein d'un Retail-Park attractif d'Hanovre.



TORGAU

Surface : 26 097 m<sup>2</sup> Locataire : Multi locataires  
Montant de l'acquisition : 34 700 000 € HD WALT : 11,4 ans Taux AEM : 6,7 %

Le SPA sera signé à la fin du mois d'avril 2020 et permettra un transfert avant la fin du second trimestre (perception des revenus pour la SCPI). Cet actif se situe à Torgau, en Saxe. La ville de Torgau compte 20 000 habitants, et la zone d'achalandage englobe 38 362 personnes à moins de 30 minutes de trajet. Livré en 1994, le centre a bénéficié d'importantes rénovations en 2018 (toit, systèmes d'eau, intérieur du centre).



LEIPZIG

Surface : 25 000 m<sup>2</sup> Locataire : Multi locataires Montant de l'acquisition : 46 900 000 € HD WALT : 6 ans

La société de gestion est actuellement en discussion autour d'un actif situé à Leipzig. Si les réserves actuelles sont levées, et que cette acquisition se précise, une promesse SPA pourrait être signée au 2<sup>ème</sup> trimestre permettant un transfert de l'actif au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020.

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Aucun arbitrage sur le patrimoine n'est intervenu ce trimestre.

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

100 %

Pour le calcul du Taux d'Occupation Financier, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

Au 31 mars 2020, la SCPI détient un actif immobilier situé à Düren en Rhénanie-du-Nord-Westphalie.

## VOTRE SCPI À LA LOUPE

### CAPITAL

Le capital s'élève à 469 171 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	309 841	159 530	0	200	469 171	2 174

### PRIX DE LA PART

Le prix de la part Novapierre Allemagne 2 est fixé à 250 €.  
La souscription minimum est de 10 parts pour tout nouvel associé.

### PRIX DE RETRAIT

Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions, s'établit à 225 €.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. 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

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

Fiscalité en cas de cessions de parts ou d'immeubles (régime des plus-values immobilières - PVI)

En vertu de la Convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, modifiée le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les revenus locatifs perçus en Allemagne par la SCPI Novapierre Allemagne 2 ainsi que les plus-values de cession des titres et des immeubles réalisées sont imposables en Allemagne, Etat de situation des immeubles.

L'impôt est supporté par les associés, au prorata des droits et de la jouissance de leurs parts. Afin d'éviter une double imposition et en application de ladite convention internationale, les revenus locatifs de source allemande sont partiellement exonérés d'impôt sur le revenu en France.

Cette exonération est réalisée par la soumission à l'impôt sur le revenu sachant que le contribuable français a droit à un crédit d'impôt imputable sur l'impôt sur le revenu français dont il est redevable.

Les revenus locatifs ainsi que les plus-values de source allemande sont exonérés de prélèvements sociaux en France, dans la mesure où la CSG et la CRDS sont des impôts entrant dans le champ d'application des conventions fiscales.

Fiscalité de l'abattement pour durée de détention (immeubles et parts détenus depuis plus de 5 ans)

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur la plus-value, l'abattement est fixé à 6 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année de détention, 4 % par an pour la 22<sup>ème</sup> année et une exonération totale au-delà de 22 ans. En ce qui concerne l'imposition des prélèvements sociaux, l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 17,2 %) intervient de manière progressive chaque année et n'est acquise qu'à compter de 30 ans de détention.

Les informations qui précèdent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

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, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet [www.paref-gestion.com](http://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 (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.

### 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 1<sup>er</sup> 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.

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

Contactez-nous pour toutes vos questions sur votre SCPI :  
T 01 86 90 41 10 / ✉ [associés@paref.com](mailto:associés@paref.com)  
[www.paref-gestion.com](http://www.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

