



## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Le montant d'investissements sur le marché immobilier allemand au T3 a atteint 14,4 Mds€ soit un total de 38 Mds€ sur la période T1-T3 2019.

Plus de 7,2 Mds€ ont été investis dans les actifs commerciaux sur la période T1-T3 2019.

Les retraits parks sont repassés devant les commerces de centre-ville comme sous classe d'actif dominante, avec 38 % des transactions (2,7 Mds€), suivis par les commerces de centre-ville (35 %) et les centres commerciaux (16 %).

Concernant la vie de votre SCPI, la gestion active du patrimoine a permis la signature ce trimestre de six baux pour une surface totale de 2 673 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 364 951 €.

Le taux d'occupation financier s'établit à 96,1 %.

Concernant les investissements, le transfert de 3 actifs est intervenu ce trimestre pour un montant de 21,5 M€.

Enfin, l'acompte sur dividende distribué au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 s'établit à 3,06 € par part, portant la distribution à 11,58 € par part en 2019, contre 12,75 € par part en 2018. Ce léger retrait par rapport à 2018 s'explique par des souscriptions importantes au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 et des transferts d'actifs intervenus plus tard dans l'année. Pour rappel, le dividende 2018 intégrait également la distribution exceptionnelle d'une partie du report à nouveau.

A l'occasion de l'Assemblée Générale de votre SCPI qui se tiendra le 18 juin 2020 à 16h, les associés seront invités à élire les nouveaux membres du Conseil de surveillance ; 9 sièges seront à pourvoir en raison de l'arrivée à échéance du mandat de l'intégralité des membres du Conseil de surveillance.

Bien cordialement,

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

### L'ESSENTIEL DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 31/12/2019	519,9 M€
Nombre d'associés au 31/12/2019	7 642
Acompte sur distribution au titre du 4T 2019	3,06 €
Prix de souscription <i>dont 10 % de commission de souscription</i>	260 €
Prix de retrait	234 €
Nombre d'actifs	56
Surface totale	385 199 m <sup>2</sup>

### PERFORMANCES AU 31/12/2019

Taux de rendement interne  
(TRI)

5 ans 3,30 %

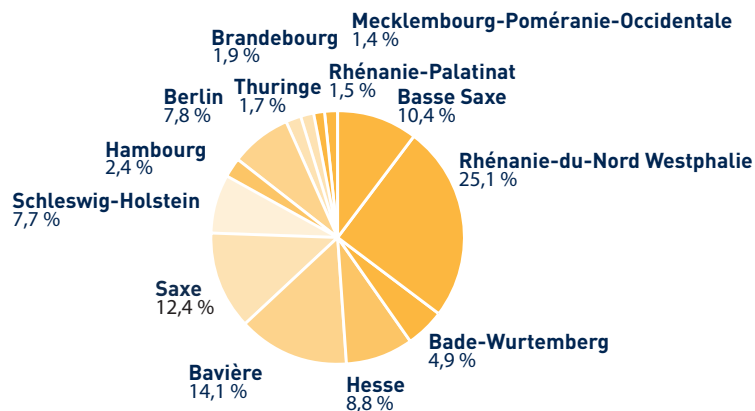
Taux de distribution  
sur valeur de marché  
(TDVM)

4,45 %

# PATRIMOINE

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Portefeuille diversifié avec actuellement 56 actifs acquis et répartis sur 13 régions avec une forte concentration en Allemagne de l'Ouest



## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Immeuble	Activité	Date de transfert	Prix d'acquisition HD	Surface
BÜRSTADT - Mainstraße 131	Alimentaire / Droguerie	01/10/2019	4 855 000 €	3 198 m <sup>2</sup>
SUHL - WURZBURGER STRASSE 25	Alimentaire	12/11/2019	8 866 400 €	7 997 m <sup>2</sup>
NAILA - Kronacher Straße 38	Alimentaire / Bricolage	25/12/2019	7 786 059 €	7 989 m <sup>2</sup>

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

96,1 %

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).

## BAUX SIGNÉS ET PRISES D'EFFET

Immeuble / Locataire	Date de signature du bail	Date d'effet du bail	Loyer annuel	Surface
Meschede / Kiosk/Asia George	29/10/2019	01/11/2019	11 856 €	76 m <sup>2</sup>
Velbert / Lohmann Velbert GbR	12/12/2019	01/01/2020	25 056 €	181 m <sup>2</sup>
Velbert / Caner Üstüner (Metzgerei)	19/11/2019	15/01/2020	16 536 €	106 m <sup>2</sup>
Le bail débutera une fois les travaux de rénovation terminés. A priori le 15/01/2020 et au plus tard le 31/03/2020. Bail avec une durée ferme de 10 ans.				
Krefeld / Penny	18/11/2019	01/01/2020	158 635 €	1 104 m <sup>2</sup>
Krefeld / Deichmann	18/11/2019	01/06/2020	88 068 €	556 m <sup>2</sup>
4 <sup>ème</sup> avenant : échange des surfaces entre les locataire Deichmann et KIK. Le début du bail correspondra à la date de remise des clés au locataire (probablement le 01/06/2020). Fin du bail après 10 années complètes (probablement le 31/05/2030).				
Gießen / Küchen Walther	23/12/2019	01/09/2020	64 800 €	650 m <sup>2</sup>
Bail de 10 ans fermes signé, des travaux sont en cours pour adapter l'espace à l'usage du nouveau locataire. L'encaissement des loyers débutera après ces travaux, probablement le 01/09/2020.				

## RENOUVELLEMENTS

Immeuble / Locataire	Date de signature du bail	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Loyer annuel	Surface
Schloß Holte-Stukenbrock / Bäckerei/Café	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2025	24 000 €	212 m <sup>2</sup>
Ulm / Rewe	06/12/2019	30/04/2023	30/04/2034	244 800 €	2 198 m <sup>2</sup>
Krefeld / Dänisches Bettenlager	23/10/2019	30/06/2020	30/06/2023	77 735 €	825 m <sup>2</sup>
Traunreut / Transact	17/10/2019	30/11/2021	30/11/2024	3 600 €	1 m <sup>2</sup>
Herborn / Bäckerei Moos	-	16/11/2020	16/11/2025	27 548 €	187 m <sup>2</sup>

## CONGÉS REÇUS ET PRISES D'EFFET

Immeuble / Locataire	Date de résiliation reçue	Date d'effet	Loyer annuel	Surface
Krefeld / Aldi	18/12/2018	31/12/2019	199 648 €	1 324 m <sup>2</sup>
Dortmund / Easyberater24	30/09/2019	31/12/2019	7 728 €	92 m <sup>2</sup>
Stockstadt / KMS	23/10/2019	31/01/2020	10 140 €	170 m <sup>2</sup>
Velbert / Autohaus Rosenthal	20/12/2019	31/12/2020	95 770 €	935 m <sup>2</sup>

## VOTRE SCPI À LA LOUPE

### CAPITAL

Le capital s'élève à **1 999 991 parts** en fin de trimestre.

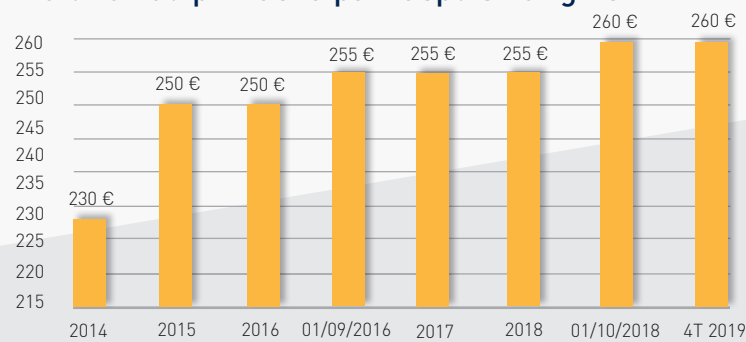
Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	1 727 294	264 543	510	2 026	1 989 301	7 550
II	1 989 301	33 113	2 982	19 439	1 999 993	7 612
III	1 999 993	7 493	4 198	7 143	1 996 145	7 611
IV	1 996 145	8 242	3 511	885	1 999 991	7 642

### PRIX DE LA PART

Le prix de la part Novapierre Allemagne est fixé à 260 €.

Il est possible de souscrire des parts en nue-propriété ou via des contrats d'assurance vie en unité de compte.

### Evolution du prix de la part depuis l'origine



### PRIX DE RETRAIT

Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions, s'établit à 234 €.

### VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation au 31/12/2018

226 €

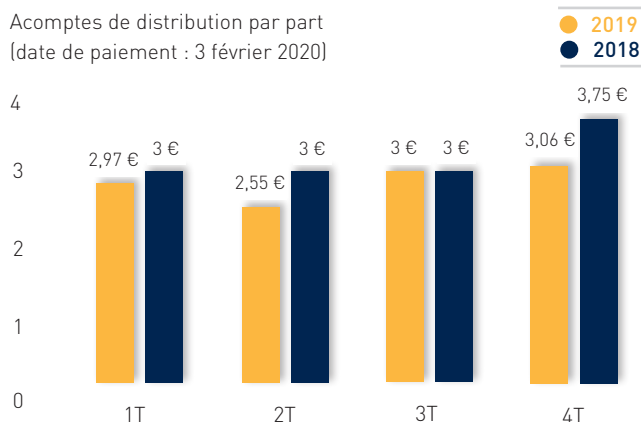
Valeur de reconstitution au 31/12/2018

269 €

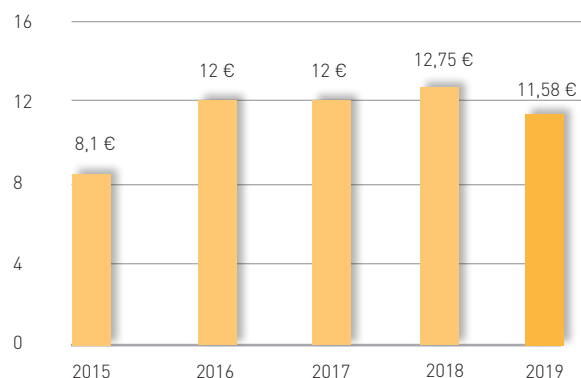
### DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

#### Distribution

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 3 février 2020)



#### Dividende annuel



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 8 ans minimum.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de votre SCPI se tiendra le 18 juin 2020 à 16h. A cette occasion, vous serez invités à élire les neuf (9) nouveaux membres du Conseil de surveillance. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation. Toutefois, conformément à 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.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

### 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 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 :** Trente (30) 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.

## LEXIQUE

**Capitalisation :** Elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

**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.

**Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) :** le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

**Taux d'occupation financier (TOF) :** le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. *Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).*

Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Il est mesuré le dernier jour du trimestre civil, prenant en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil. Ce taux mesure la performance locative financière de la SCPI.

**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.

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

