



## 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 du patrimoine de votre SCPI, au regard de cette situation inédite. 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.

En date du 31 mars, plus de 50 % de l'ensemble des loyers de votre SCPI dépendent d'une activité alimentaire, considérée comme essentielle. Les DIY représentent également plus de 12 % des loyers de l'ensemble du fonds. Et sur le portefeuille de Novapierre Allemagne, qui compte 350 baux, 220 locataires ont une surface inférieure à 800 m<sup>2</sup> et représentent 16 % du loyer total du portefeuille. Sur ces 220 locataires, 148 catégorisés comme « non-essentiels », ont bien été autorisés à rouvrir. Dans ce contexte, 30 % des locataires sur la totalité du fonds ont formulé une demande d'aménagement de leur loyer sur le 2<sup>ème</sup> trimestre, soit pour un report d'échéance, soit pour une réduction de loyer. En tant que bailleur et représentant les intérêts de la SCPI, nous analysons chaque demande d'aménagement de loyer formulée par les locataires afin d'en maîtriser l'impact sur les revenus de la SCPI.

Concernant la vie de votre SCPI, la gestion active du patrimoine a permis la signature ce trimestre de 14 baux pour une surface totale de 19 144 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 1,6 M€. Le taux d'occupation financier s'établit ainsi à un très bon niveau, soit 96,3 %. Votre SCPI dispose ainsi de bons atouts pour traverser cette crise, et notamment un portefeuille d'actifs matures : 6 actifs ont des baux avec un terme supérieur à 10 ans, représentant 7 % du loyer total et 32 actifs entre 5 et 10 ans, représentant 53 % du loyer total. Quant aux investissements, le transfert de 6 actifs est intervenu ce trimestre pour un montant de 43,5 M€ générant des revenus dès janvier 2020.

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

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

Capitalisation au 31/03/2020	519,9 M€
Nombre d'associés au 31/03/2020	7 673
Acompte sur distribution au titre du 1T 2020	2,91 €
Prix de souscription dont 10 % de commission de souscription	260 €
Prix de retrait	234 €
Nombre d'actifs	62
Nombre de lots	494
Nombre de baux	348
Surface totale	425 184 m <sup>2</sup>

### PERFORMANCES AU 31/12/2019

Taux de Rentabilité Interne  
(TRI)

5 ans 3,30 %

Taux de distribution  
sur valeur de marché  
(TDVM)

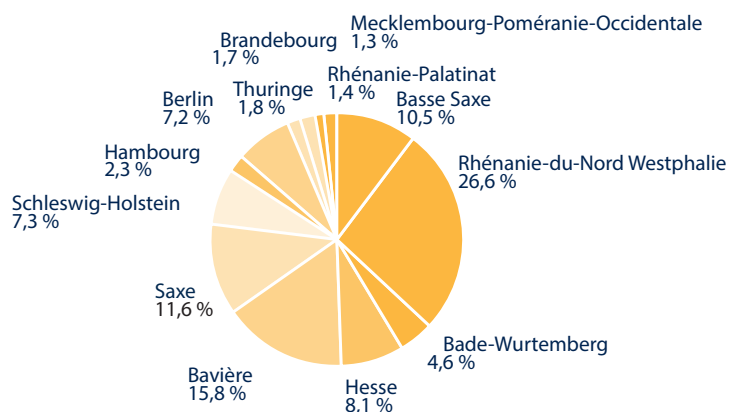
4,45 %



# PATRIMOINE

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Portefeuille diversifié avec actuellement 62 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
ERFTSTADT / Gustav-Heinemann-Straße 5	Bricolage	08/01/2020	12 055 676 €	8 757 m <sup>2</sup>
HABSFURT / Zeiler Straße 14 / Am Wasserwerk 2	Discounter non-alimentaire Droguerie	18/01/2020	10 396 951 €	7 092 m <sup>2</sup>
BURSCHEID / Höhestraße 80	Bricolage	29/01/2020	9 008 745 €	8 165 m <sup>2</sup>
COBURG / Fabrikweg 7	Bricolage	08/01/2020	6 142 770 €	7 340 m <sup>2</sup>
NIENBURG / Mindener Landstraße 46	Discounter non-alimentaire	08/01/2020	4 729 346 €	7 393 m <sup>2</sup>
OELSINITZ B / Pflockenstraße 28, 09376 Oelsnitz Erzgebirge	Droguerie	07/03/2020	1 170 000 €	1 261 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

96,3 %

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
Velbert / Lohmann Velbert GbR	12/12/2019	01/01/2020	20 652 €	181 m <sup>2</sup>
Krefeld / Penny	18/11/2019	01/01/2020	158 635 €	1 104 m <sup>2</sup>
Dortmund / Physio Preuß	10/12/2019	01/01/2020	13 800 €	137 m <sup>2</sup>
Herborn / Sunpoint	12/12/2019	31/01/2020	27 170 €	220 m <sup>2</sup>
Gießen / Küchen Walther	23/12/2019	01/01/2020	64 800 €	650 m <sup>2</sup>
Riesa / Toom	20/02/2020	01/01/2020	450 000 €	7 436 m <sup>2</sup>
Prolongation de 10 ans avec le deuxième plus important locataire du site. La part de loyer "fixe" a été significativement augmentée par rapport à la part de loyer variable sur chiffre d'affaires.				
Ransbach / Action Deutschland GmbH	31/01/2020	01/08/2020	104 040 €	1 020 m <sup>2</sup>
Seesen / Aldi	10/02/2020	27/11/2020	152 955 €	1 303 m <sup>2</sup>
Oelsnitz II / Rossmann	13/04/2018	14/02/2020	60 000 €	848 m <sup>2</sup>
Emplacement neuf, construit par le vendeur de l'actif.				
Oelsnitz I / Edeka	06/02/2020	30/06/2020	238 956 €	2 910 m <sup>2</sup>
Extension de surface du locataire et prolongation du bail				
Krefeld / Deichmann	16/03/2020	01/06/2020	88 068 €	810 m <sup>2</sup>
Échange de surface avec le locataire Kik				
Alsbach I / Woolworth	02/03/2020	26/02/2020	119 309 €	956 m <sup>2</sup>
Bürrstadt / Amazing Dress	26/02/2020	15/03/2020	48 000 €	1 067 m <sup>2</sup>
Bail court terme pouvant être terminé chaque mois par chacune des parties. En parallèle, un bail long terme est en cours de négociation avec une grande enseigne, l'usage doit être validé par l'administration locale avant la signature du bail.				
Hassfurt / Deichmann	17/03/2020	01/04/2021	75 532 €	502 m <sup>2</sup>
Prolongation de 5 ans à partir de 2021				

## RENOUVELLEMENTS

Immeuble / Locataire	Date de signature du bail	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Loyer annuel	Surface
Gifhorn / DSM	01/03/2020	01/06/2020	31/05/2021	800 €	-
Bischofsheim / Späth und Knoll	22/01/2020	01/06/2021	31/05/2026	104 065 €	1 054 m <sup>2</sup>
Stockstadt / Bäckerei Dölger GmbH	30/03/2020	01/05/2020	30/04/2021	37 208 €	180 m <sup>2</sup>
Velbert / Logopädie Kulisch	30/03/2020	01/04/2020	30/04/2021	8 850 €	785 m <sup>2</sup>
SHS / Ingenhaag GmbH	30/03/2020	01/04/2020	31/03/2026	41 585 €	1 500 m <sup>2</sup>
TRT / Aston TenBrinke	30/03/2020	01/07/2020	30/06/2021	11 577 €	114 m <sup>2</sup>
Herborn / Bäckerei Moos	30/03/2020	17/11/2020	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
Riesa / PW Store	06/01/2020	31/12/2020	13 500 €	62 m <sup>2</sup>
Stockstadt / KMS	23/10/2019	31/01/2020	10 140 €	170 m <sup>2</sup>
SHS / Ash Gütersloh	01/10/2019	31/03/2020	48 000 €	1 815 m <sup>2</sup>
Alsbach I / CDM Smith Consults GmbH	07/01/2020	30/04/2020	2 051 €	-

## VOTRE SCPI À LA LOUPE

### CAPITAL

Le capital s'élève à **1 999 979 parts** en fin de trimestre.

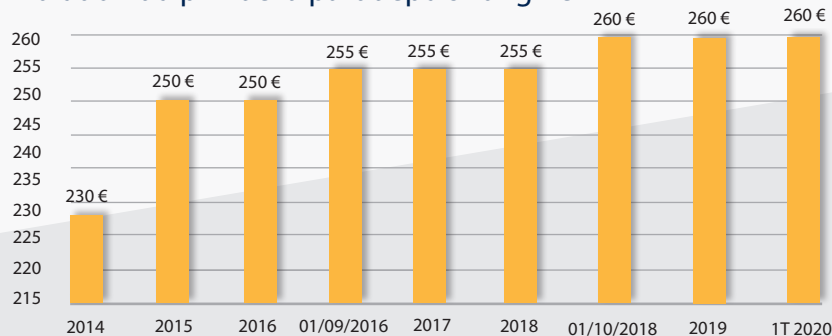
Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	1 999 990	2 810	1 672	1 149	1 999 979	7 673

### 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 31/12/2019

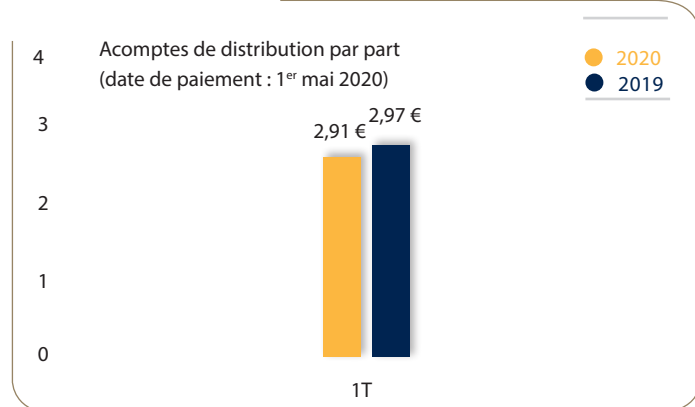
**225 €**

Valeur de reconstitution au 31/12/2019

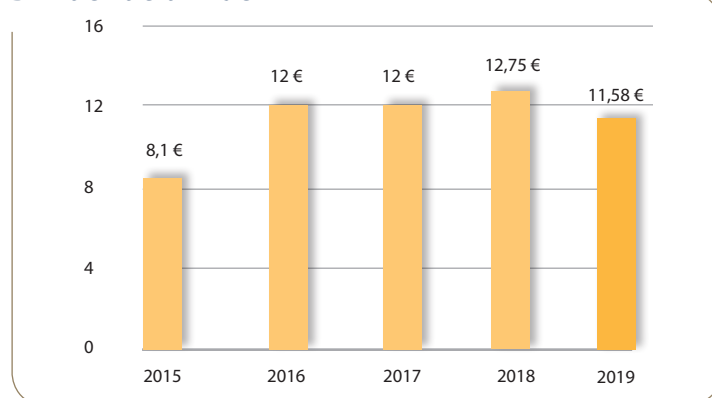
**270 €**

### DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

#### Distribution



#### 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.

## 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