

## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Nous avons le plaisir de vous adresser le 1<sup>er</sup> Bulletin Trimestriel d'Information de votre SCPI Novapierre Allemagne 2.

Le lancement de ce 2<sup>ème</sup> millésime de Novapierre Allemagne a été un grand succès.

Novapierre Allemagne 2, qui investit dans le commerce de proximité en Allemagne, un des secteurs les plus solides d'Allemagne, vous permet de diversifier votre épargne en investissant dans la première économie de la zone européenne.

Ce trimestre est marqué par une première signature de la promesse d'un actif pour un montant de 11,5 Millions d'Euros Hors Droits. Cet actif est situé à Düren, ville du land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie et se trouve à 37 km du centre de Cologne. Loué à OBI, le plus grand détaillant de bricolage en Europe, il représente une superficie de 11 950 m<sup>2</sup>. Le transfert de cet actif permettra la distribution d'un premier dividende lors du prochain trimestre.

Le 1<sup>er</sup> Conseil de surveillance s'est tenu le 5 décembre 2019.

La date de votre prochaine Assemblée Générale est fixée au 16 juin 2020 à 16h.

Bien cordialement,

**Anne SCHWARTZ**

Directrice Générale

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

Capitalisation au 31/12/2019	77,5 M€
Nombre d'associés au 31/12/2019	1 473
Prix de souscription <i>dont 10 % de commission de souscription</i>	250 €
Prix de retrait	225 €

# PATRIMOINE

## PROMESSE D'ACHAT DU TRIMESTRE

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

**Surface :** 11 950 m<sup>2</sup> **Signature de la promesse :** Décembre 2019 **Prix d'acquisition HD :** 11 500 000 €

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.

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

# SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2019, la SCPI ne détenant pas encore d'actif immobilier, aucune information n'est disponible.

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

Le capital s'élève à **309 841 parts** en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final	Souscripteurs
III	4 900	99 180	0	0	104 080	527
IV	104 080	205 801	0	40	309 841	1 473

## 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.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de votre SCPI se tiendra le 16 juin 2020 à 16h. 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. Vous pouvez également voter par voie électronique ; les modalités de ce vote vous seront communiquées prochainement.

## 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 / ✉ [associes@paref.com](mailto:associes@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

