

## ÉDITORIAL

Chères associées, chers associés,

Le succès de votre SCPI ne se dément pas au fil des trimestres et pour assurer le délai nécessaire à la bonne réalisation des investissements, générateurs de revenus pour les associés, votre société de gestion a décidé de suspendre les souscriptions pendant les deux derniers mois de l'année 2017.

Cette démarche a permis de plafonner la capitalisation de Novapierre Allemagne à 269 M€ en fin d'année tandis que nous finalisons des acquisitions pour un montant de 52 M€.

La valeur du patrimoine s'établit à 223,4 M€ au 31/12/2017.

Le dividende brut du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 s'élève à 3 € par part et la distribution de l'année s'établit à 12 € par part offrant ainsi un rendement de 4,71 % sur le prix de la part. Cette performance devrait se situer entre 4,40 et 4,60 % en 2018. Il est important de noter que Novapierre Allemagne peut être investie dans le cadre fiscal de contrats d'assurance-vie, l'acquisition de parts en démembrement viager ou temporaire est aussi possible.

Le dynamisme de l'économie allemande reste le meilleur support de performance dans un environnement politique compliqué depuis quelques mois et dans un contexte mondial de taux d'intérêts incertain.

L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le mercredi 27 juin à 10h. Nous souhaitons vous y rencontrer nombreux, elle sera préparée par votre Conseil de surveillance le lundi 12 février 2018.

L'équipe de Paref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter une excellente année.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

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

Capitalisation au 31/12/2017 (M€) <sup>(1)</sup>	269,4
Nombre d'associés au 31/12/2017	4 208
Acompte sur distribution au titre du 4T 2017 (€)	3
Prix de souscription (€) (dont 10 % de commission de souscription)	255
Prix de retrait <sup>(1)</sup> au (€)	229,50
Nombre de lots composant le patrimoine	181
Surface totale (m <sup>2</sup> )	156 744

### PERFORMANCES AU 31/12/2017

Taux de distribution <sup>(1)</sup>  
sur valeur de marché

**4,71 %**

<sup>(1)</sup> Voir lexique au dos



# PATRIMOINE

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Six actifs ont été acquis au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre :

### Un parc d'activité commerciale situé à HERZOGENRATH

Ville de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, située dans l'arrondissement d'Aix-la-Chapelle, dans le district de Cologne. Elle est proche de la frontière avec les Pays-Bas. Cet actif représente une superficie de 24 311 m<sup>2</sup> pour un montant de 24 023 573 € HD.

### Un parc d'activité commerciale situé à FLENSBURG

ville du nord du Schleswig-Holstein. C'est la troisième plus grande ville de ce Land après Kiel et Lübeck. Cet actif représente une superficie de 1 737 m<sup>2</sup> pour un montant de 2 660 000 € HD.

### Un parc d'activité commerciale à STADE

Ville située entre Hambourg et Cuxhaven dans le land de Basse-Saxe. Cet actif représente une superficie de 4 438 m<sup>2</sup> pour un montant de 5 190 000 € HD.

### Deux parcs d'activité commerciale situés à HAMBOURG

Grande ville portuaire du nord de l'Allemagne reliée à la mer du Nord par le fleuve Elbe. Un actif représente une superficie de 2 603 m<sup>2</sup> pour un montant de 4 100 000 € HD.

L'autre actif représente une superficie de 2 924 m<sup>2</sup> pour un montant de 9 220 000 € HD.

### Un parc d'activité commerciale situé à GIFHORN

Ville du Nord de l'Allemagne située dans le Land de Basse-Saxe. Cet actif représente une superficie de 4 853 m<sup>2</sup> pour un montant de 7 530 000 € HD.

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

# SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup> au 31/12/2017

(TOF) \*

97,5 %

\* 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

Immeuble / Locataire	Date d'effet du bail	Loyer	m <sup>2</sup>
DORTMUND / DR. WITTBRODT	01/01/2018	€ 13 480 / an	130

## Prises d'effet

Immeuble / Locataire	Date d'effet du bail	Loyer	m <sup>2</sup>
MESCHEDE / «Schnier + Voss GbR»	12/10/2017	€ 13 068 / an	242

## Congés reçus

Immeuble / Locataire	Date de congés effective	Loyer	m <sup>2</sup>
DORTMUND / DECKER	28/02/2018	€ 4 788 / an	72
RIESA / SPORT STEINCHEN	31/01/2018	€ 46 486 / an	555
BERLIN / XADOO	30/03/2018	€ 41 195 / an	286

## Libérations

Immeuble / Locataire	Loyer	m <sup>2</sup>	Commentaires
RIESA / SABINE RICHTER	€ 6 314 / an	51	Expiration au 31/12/2017
MOOSBURG / AWG	€ 130 200 / an	948	Expiration au 31/12/2017 Espace repris par Kaufland le 15/01/2018

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

Le capital s'élève à **1 056 555** parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	644 116	106 640	380	958	749 418	3 026
II	749 418	118 850	144	2 548	865 576	3 455
III	865 576	95 783	834	60	960 465	3 800
IV	960 465	98 005	390	1 525	1 056 555	4 208

## PRIX DE LA PART

(voir rubrique Informations générales au dos)

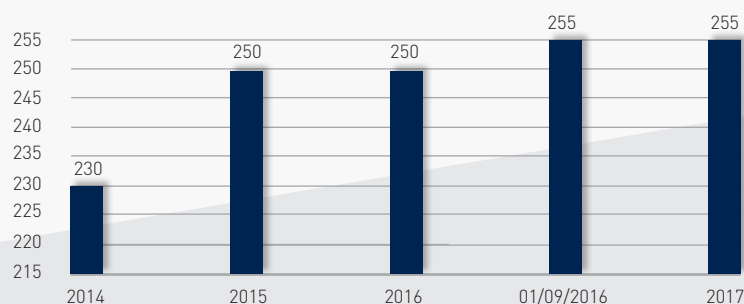
Le prix de la part est fixé à 255 € depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2016.

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

Pour plus d'informations, nous vous invitons à nous contacter (coordonnées au dos).

## PRIX DE LA PART

Évolution du prix de la part depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014



## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION<sup>(1)</sup>

Valeur de réalisation  
au 31/12/2016

219 €

Valeur de reconstitution  
au 31/12/2016

263 €

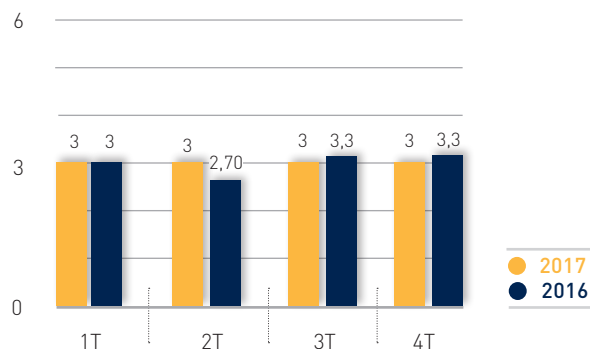
## PRIX DE RETRAIT

(voir rubrique Informations générales au dos)

Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions, s'établit à 229,50 €.

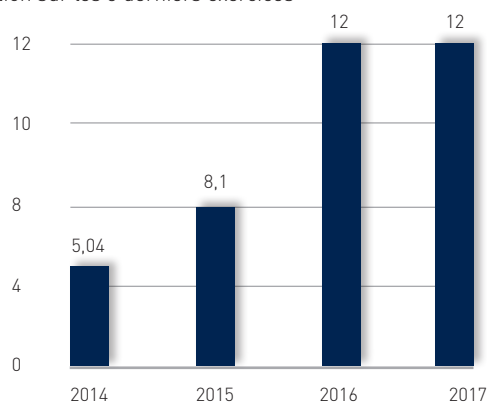
## DISTRIBUTION

Acomptes de distribution par part  
(date prévisionnelle de paiement : 15 février 2018)



## DIVIDENDE ANNUEL

Évolution sur les 5 derniers exercices



Les performances passées ne préjugent pas 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 8/10 ans.

## VIE SOCIALE

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI se tiendra le lundi 12 février 2018. L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le mercredi 27 juin 2018 à 10h au Centre de conférences Edouard VII, 23 square Edouard VII, Paris 9<sup>ème</sup>.

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.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

L'intégralité des informations figurent 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. « 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. »

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

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 soit une exonération totale au titre de l'impôt sur le revenu au bout de 22 ans tandis que pour 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, de la note d'information et son actualisation 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. Les parts souscrites à crédit doivent être entièrement libérées sur première demande de la société de gestion.

**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), elle 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 et 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 perçoit à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 75 € HT (soit 90 € TTC) par dossier de retrait d'un associé ou de cession de parts.

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

## LEXIQUE <sup>(1)</sup>

**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.

**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 40 29 86 86 / [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com)  
[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)