

## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Après une longue période de forte croissance, l'économie allemande montre des signes de ralentissement. En effet, l'année 2018 s'achève sur une croissance de 1,5 % après deux années à 2,2 %. La prudence pourrait donc sembler de mise pour 2019 avec des prévisions qui varient de 1,3 % à 1,6 % en fonction notamment des anticipations sur le Brexit et de son impact sur l'économie européenne.

Ces chiffres ont de quoi faire rêver d'autres pays européens, et pourtant, loin de s'en contenter, le gouvernement Allemand, travaille déjà à un plan de relance, prévoyant ainsi, d'investir dans les infrastructures pour contrebalancer les risques qui pèsent sur son industrie dans le cas d'un ralentissement mondial de l'économie.

Dans ce contexte, les fondamentaux qui tirent l'activité commerciale allemande restent solides, le revenu par habitant et la consommation des ménages sont toujours orientés positivement et Novapierre Allemagne s'impose comme une référence dans le secteur des SCPI spécialisées investissant hors de l'Hexagone en poursuivant une stratégie d'acquisition unique orientée vers les commerces de proximité.

Après une année très active en collecte et nouvelles acquisitions, Novapierre Allemagne continue d'améliorer ses performances pour offrir un résultat 2018 en hausse (12,42 € par part) et un rendement distribué de 4,99 % net d'impôt en incluant une part de report à nouveau.

Compte tenu de la croissance de votre SCPI et de la profondeur du marché immobilier allemand, premier marché européen, nous allons prochainement proposer à l'ensemble des associés de rehausser le capital maximum de Novapierre Allemagne afin de poursuivre la dynamique que les plus anciens de nos porteurs ont contribué à lancer en 2014 lors de sa création.

C'est une étape importante dans l'histoire de cette SCPI et c'est aussi l'occasion de remercier les investisseurs « du début » pour leur confiance et de souhaiter la bienvenue au plus récent qui rejoint une belle aventure qui s'écrit à chaque nouvel investissement.

A cette fin, une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée très prochainement, nous vous remercions d'avance de votre participation.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

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

Capitalisation au 31/12/2018	449 M€
Nombre d'associés au 31/12/2018	6 627
Acompte sur distribution au titre du 4T 2018	3,75 €
Prix de souscription <i>dont 10 % de commission de souscription</i>	260 €
Prix de retrait	234 €
Nombre d'actifs	44
Surface totale	277 288 m <sup>2</sup>

### PERFORMANCES AU 31/12/2018

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)      Revenus exceptionnels

4,87 %

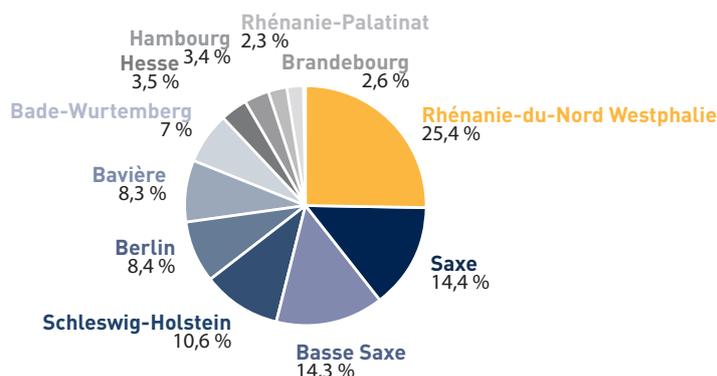
+

0,12 %

# PATRIMOINE

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Portefeuille diversifié avec actuellement 44 actifs acquis et répartis sur 11 régions avec une forte concentration en Allemagne de l'Ouest



## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

Cet actif a été acquis le 30 novembre 2018 pour un montant de 10 075 000 € HD.

Il s'agit d'un retail park construit en 1994 et rénové en 2012, composé d'un hypermarché Kaufland (environ 4 650 m<sup>2</sup>), d'un DIY (magasin de bricolage/jardinage) et de plusieurs autres commerces de proximité de plus petites tailles dont une pharmacie. La WALT est d'environ 10 ans.

L'ensemble, d'une superficie de 9 812 m<sup>2</sup> (420 places de parkings), est loué à 100 % et se trouve au nord de la commune de Finsterwalde, ville de 16 500 habitants située entre Dresde (87 km au Sud) et Cottbus (77 km à l'Est).

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

# SITUATION LOCATIVE

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

97,7 %

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 SIGNES

Immeuble / Locataire	Date de signature du bail	Date d'effet du bail	Loyer	Surface	Commentaires
Tönisvorst / Rewe Markt GmbH	17/12/2018	01/03/2023	262 032 € / an	1 890 m <sup>2</sup>	Prolongation de 10 ans à compter de l'échéance du bail initial prévue au 28/02/2023, nouvelle échéance au 28/02/2033
Riesa / Zoo Quincy	10/09/2018	01/10/2018	41 544 € / an	577 m <sup>2</sup>	Bail de 10 ans avec une échéance au 30/09/2028

## RENOUVELLEMENT

Immeuble / Locataire	Date d'effet du bail	Loyer	Surface	Commentaires
Dortmund / Rossmann	16/07/2018	101 608 € / an	770 m <sup>2</sup>	Option de 3 ans avec effet le 31/12/2019 échéance au 31/12/2022

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

Le capital s'élevé à **1 727 294 parts** en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	1 056 555	124 087	2 236	2 737	1 175 669	4 679
II	1 175 669	155 766	1 296	1 297	1 328 842	5 192
III	1 328 842	259 531	610	235	1 587 528	6 095
IV	1 587 528	147 963	1 596	6 601	1 727 294	6 627

## PRIX DE LA PART

La société de gestion décide d'augmenter le prix de la part Novapierre Allemagne de 255 € à 260 € à compter du 1er octobre 2018.

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

## Évolution du prix de la part

Évolution 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 € à compter du 1er octobre 2018.

## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation au 31/12/2017

227 €

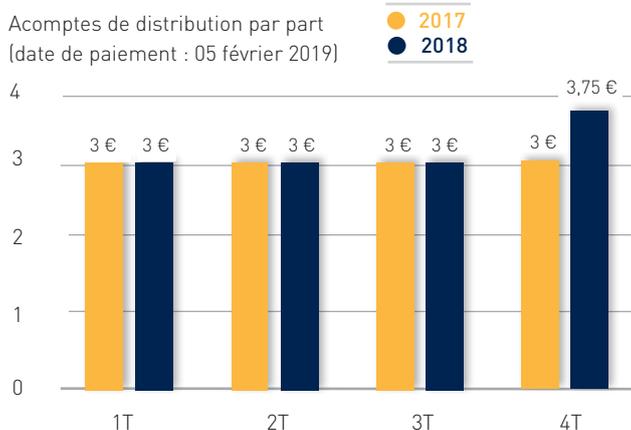
Valeur de reconstitution au 31/12/2017

269 €

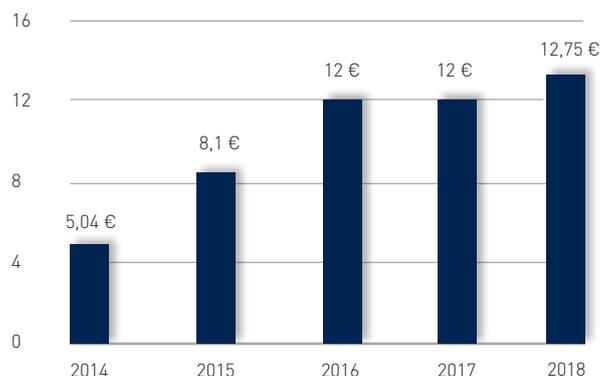
## DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

### Distribution

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 05 février 2019)



### 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 8/10 ans.

## VIE SOCIALE

Une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée très prochainement, nous vous remercions d'avance de votre participation.

## 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 soit une exonération totale 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 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. 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) 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 libérateur 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 40 29 86 86 / [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com)  
[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)