



#### EDITORIAL

Chères associées, chers associés,

L'Allemagne reste l'économie la plus solide de l'Union Européenne et le résultat en demi-teinte des dernières élections dont la Chancelière Angela Merkel sort gagnante doit être nuancé compte tenu de la problématique de constitution d'une nouvelle coalition de gouvernement qui est posée. Néanmoins, les grandes orientations de la politique économique allemande ne devraient pas changer, entraînant dans son sillage la croissance dans la zone Euro.

Dans ce contexte, votre SCPI continue de croître et d'attirer de nouveaux épargnants, vous êtes maintenant plus de 3 800 associés au sein de Novapierre Allemagne. Comme vous le savez, votre société de gestion est attentive à maintenir un équilibre entre le rythme de la collecte et celui des investissements qui par nature sont différents. C'est dans cet esprit que la commercialisation de Novapierre Allemagne a été suspendue à partir du 1er novembre pour une durée de deux mois, le temps de concrétiser les acquisitions en cours d'étude. Cette décision vise à sécuriser la performance de Novapierre Allemagne pour l'ensemble des investisseurs présents et à venir.

Dans le BTI du 2ème trimestre, nous vous avons présenté votre nouveau Conseil de Surveillance et nous souhaitons réparer un oubli : Monsieur Yann PRIGENT a été élu au sein du Conseil lors de l'Assemblée Générale du 29 juin 2017. Ce Conseil de Surveillance renouvelé s'est réuni pour la première fois le 14 septembre et Monsieur Jacques de JUVIGNY en a été élu Président.

Concernant votre société de gestion et sa maison mère la société Paref, le changement de contrôle initié en début d'année est arrivé à son terme en octobre à l'issue d'une OPA qui confirme la position du groupe Fosun en qualité d'actionnaire majoritaire de la société Paref qui reste cotée à la bourse de Paris.

L'équipe de Paref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter de bonnes fêtes de fin d'année.

Bien cordialement.

Gilles CHAMIGNON  
Directeur Général

#### L'ESSENTIEL DU 3ème TRIMESTRE

<b>Acompte sur distribution au titre du 3T 2017 (€)</b>	<b>3</b>
<b>Prix de souscription depuis le 01/09/2016 (€)</b> (dont 10 % de commission de souscription)	<b>255</b>
<b>Prix de retrait (€)</b>	<b>229,50</b>
<b>Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup></b>	<b>4,76 %</b>
<b>Capitalisation au 30/09/2017 (M€) <sup>(1)</sup></b>	<b>245</b>
<b>Nombre d'associés au 30/09/2017</b>	<b>3 800</b>
<b>Nombre de lots composant le patrimoine</b>	<b>180</b>
<b>Surface totale (m<sup>2</sup>)</b>	<b>156 744</b>

#### Quelques actifs composant le patrimoine



LEIPZIG



DEISSLINGEN



ULM BÖFINGEN

(1) Voir lexique au dos

## PATRIMOINE

### Investissements

Deux actifs ont été acquis au cours du 3ème trimestre :

- Un parc d'activité commerciale situé à REINHARDSHAGEN dans le land de la Hesse et l'arrondissement de Cassel, d'une superficie de 4 374 m<sup>2</sup>, pour un montant de 5 640 000 € HD.
- Un centre commercial de centre-ville situé à Berlin, d'une superficie de 12 560 m<sup>2</sup>, pour un montant de 32 400 000 € HD.

### Arbitrages

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

## SITUATION LOCATIVE

### • Taux d'occupation financier et physique <sup>(1)</sup>

	30/09/2017	30/06/2017	31/03/2017	31/12/2016
Taux d'occupation financier *	98,2 %	97,4 %	97 %	97,4 %
Taux d'occupation physique	96,2 %	96,1 %	96,1 %	96 %

\* 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	Nature	Date de signature du bail	Date d'effet du bail	Loyer	m <sup>2</sup>
MESCHEDE / «Schnier + Voss GbR»	Commerce	28/09/2017	12/10/2017	€ 13 068 / an	242
ROTTENBURG / «Tedi»	Commerce	28/08/2017	01/10/2017	€ 35 352 / an	401
ROTTENBURG / «Muller»	Commerce	23/09/2016	01/09/2017	€ 132 000 / an	1 203

### • Libération

Immeuble / Locataire	Nature	Loyer	m <sup>2</sup>	Commentaires
DORTMUND / «Massagepraxis Jörg Halfmann»	Commerce	€ 13 800 / an	136,46	Libération le 31/08/2017

• Congés reçus : Aucun congé n'a été délivré au cours du trimestre.



SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE  
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°14-01 en date du 7 janvier 2014.  
Siège social : 8, rue Auber - 75009 PARIS

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## Capital

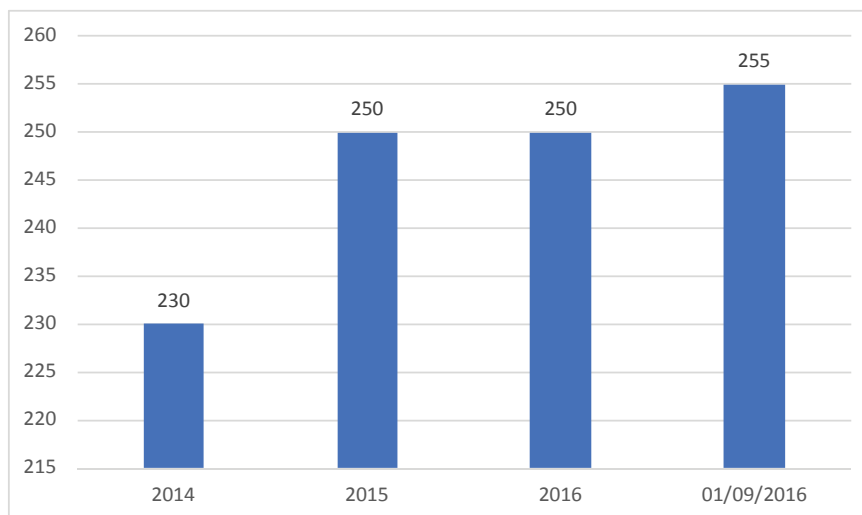
Le capital s'élève à 960 465 parts en fin de trimestre.

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

## Prix de la part (voir rubrique Informations générales au dos)

Le prix de la part est fixé à 255 € depuis le 1er septembre 2016. Il est possible de souscrire des parts en nue-propriété ou via des contrats d'assurance vie en unité de compte. Vous pouvez nous contacter à ce sujet.

## Evolution du prix de la part depuis le 1er janvier 2014



## 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 €.

## Valeurs de réalisation et de reconstitution <sup>(1)</sup>

Valeur de réalisation au 31/12/2016	<b>219 €</b>
Valeur de reconstitution au 31/12/2016	<b>263 €</b>

## Distribution

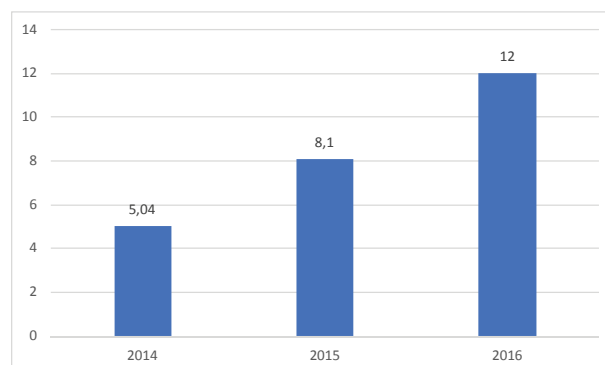
### Acomptes de distribution par part

(date de paiement : 31 octobre 2017)

	1T	2T	3T	4T	Total
<b>Distribution 2017</b>	3 €	3 €	3 €		
Dont revenu financier	-	-	-	-	
<b>Distribution 2016</b>	3 €	2,70 €	3 €	3,3 €	<b>12 €</b>
Dont revenu financier	-	-	-	-	

Le taux de distribution sur valeur de marché pour 2016 s'élève à 4,76 %.

### Evolution du dividende annuel depuis 2014



**SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE**  
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°14-01 en date du 7 janvier 2014.  
Siège social : 8, rue Auber - 75009 PARIS

## INFORMATIONS GENERALES

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 1er 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)

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu, l'abattement est fixé à 6 % par an au-delà de la 5ème année de détention, 4 % par an pour la 22ème 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 15,5 %) 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 1er 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>

**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 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 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.

**Taux d'occupation physique (TOP) :** Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. *La société de gestion attire votre attention sur le fait que la publication du TOP n'est pas obligatoire et les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.*

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

**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.

Pour toutes vos questions sur votre SCPI,  
contactez-nous par téléphone au 01 40 29 86 86 ou par mail à [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com)

[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

**P A R E F  
G E S T I O N**

**VOTRE CAPITAL PIERRE**

**SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE**  
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°14-01 en date du 7 janvier 2014.  
Siège social : 8, rue Auber - 75009 PARIS