



## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Votre SCPI poursuit sa croissance tant en matière de collecte que d'investissement à un rythme soutenu dans un contexte économique allemand qui reste porteur.

L'année 2018 devrait se conclure avec un niveau d'investissement record pour Novapierre Allemagne, à titre d'exemple, ce troisième trimestre a vu se concrétiser plus de 80 millions d'euros d'acquisition.

La diversification géographique se poursuit et la qualité de l'état locatif du patrimoine ne se dément pas en réunissant les plus grandes marques allemandes de distribution en alimentaire et en équipement de la personne ou de la maison.

Ces bonnes nouvelles se traduisent déjà dans la valorisation du portefeuille qui a permis d'augmenter la valeur de la part de près de 2 %, le prix de souscription est fixé à 260 € depuis le 1er octobre 2018 tout en conservant un objectif de rendement identique à celui de l'an dernier.

Dans ce contexte, la capitalisation de votre SCPI dépasse maintenant le seuil des 400 millions d'euros et votre société de gestion va prochainement vous proposer de rehausser son capital social maximum afin de poursuivre sa croissance et sa diversification dans une économie solide et dynamique. Nous reviendrons plus précisément vers vous en début d'année 2019 sur ce thème.

Toute l'équipe de Paref Gestion vous souhaite une bonne fin d'année.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

## L'ESSENTIEL DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 30/09/2018	404,8 M€
Nombre d'associés au 30/09/2018	6 095
Acompte sur distribution au titre du 3T 2018	3 €
Prix de souscription <i>dont 10 % de commission de souscription</i>	255 €
Prix de retrait	229,50 €
Nombre d'actifs	43
Surface totale	267 025 m <sup>2</sup>

## PERFORMANCES AU 31/12/2017

**Taux de distribution  
sur valeur de marché (DVM)**

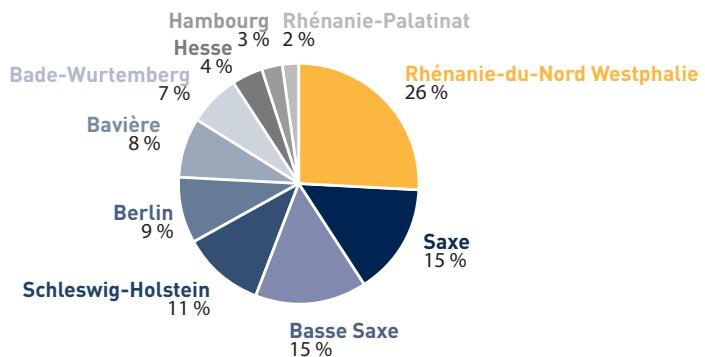
**4,71 %**



# PATRIMOINE

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Portefeuille diversifié avec actuellement 43 actifs acquis et répartis sur 10 régions avec une forte concentration en Allemagne de l'Ouest



## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

### Un parc d'activité commerciale situé en Rhénanie du Nord Westphalie à KREFELD (Hafelstrasse 237)

Cet actif a été acquis le 31 août 2018 pour un montant de 15 355 000 € HD. Il représente une superficie de 8 243 m<sup>2</sup>.

### Un parc d'activité commerciale situé en Basse Saxe à BAD HARZBURG (Am Güterbahnhof 1)

Cet actif a été acquis le 18 septembre 2018 pour un montant de 7 200 000 € HD. Il représente une superficie de 3 750 m<sup>2</sup>.

### Un parc d'activité commerciale situé en Rhénanie du Nord Westphalie à LEMGO (Bruchweg 14)

Cet actif a été acquis le 12 septembre 2018 pour un montant de 8 065 000 € HD. Il représente une superficie de 3 989 m<sup>2</sup>.

### Un parc d'activité commerciale situé en Basse Saxe à LINGEN (Schillerstraße 6-10)

Cet actif a été acquis le 8 septembre 2018 pour un montant de 13 055 000 € HD. Il représente une superficie de 14 211 m<sup>2</sup>.

### Un parc d'activité commerciale situé à Schleswig-Holstein - PRISDORF (Peiner Hag 1)

Cet actif a été acquis le 14 août 2018 pour un montant de 38 356 200 € HD. Il représente une superficie de 19 868 m<sup>2</sup>.

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Aucun arbitrage sur le patrimoine n'est intervenu au cours du 3ème trimestre.

# SITUATION LOCATIVE

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

98 %

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 d'effet du bail	Loyer	m <sup>2</sup>	Commentaires
RIESAPARK / ZOO QUINCY	13/09/2018	41 544 € / an	578	Durée du bail : 10 ans
RIESAPARK / JET (Station Service)	03/09/2018	30 000 € / an	1 500	Bail prolongé de 8 ans soit jusqu'en 2027
MESCHEDE / EVA SZINGLOBER	24/08/2018	7 752 € / an	76	Durée du bail : 5 ans
GIESSEN / GI GASTRO GMBH (Parking)	01/03/2018	18 636 € / an		Signature du bail le 06/08/2018 avec effet de rétroactivité - Durée du bail : 2 ans

## RENOUVELLEMENT

Immeuble / Locataire	Date d'effet du bail	Loyer	m <sup>2</sup>	Commentaires
GIFHORN / KIK	16/07/2018	52 326 € / an	513	Option de prolongation exercée jusqu'au 31/03/2022

## CONGES REÇUS

Immeuble / Locataire	Date de congés effective	Loyer	m <sup>2</sup>
RIESAPARK / MARIO BÜTTNER (TIERREICH) (locataire remplacé par Zoo Quincy)	31/08/2018	37 183,08 € / an	578
DORTMUND / KLIER GMBH	30/09/2018	24 000 € / an	75
HAMBURG / STEINBEKER GRENZDAMM	31/01/2019	56 517,96 € / an	704

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

Le capital s'élève à **1 587 528 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

## 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-propriété ou via des contrats d'assurance vie en unité de compte.

## Evolution 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 €**

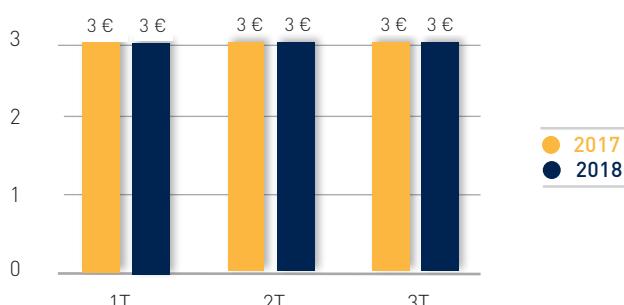
Valeur de reconstitution au 31/12/2017

**269 €**

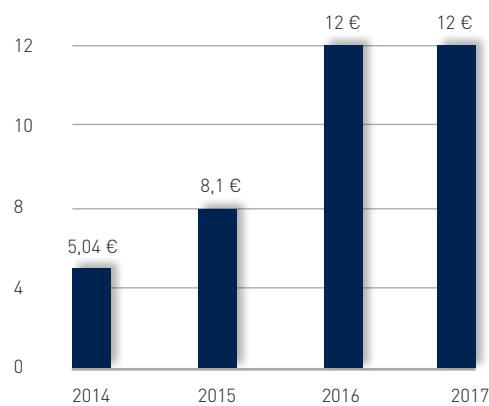
## DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

### Distribution

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 30 octobre 2018)



### 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.

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

La valeur IFI de la part NOVAPIERRE Allemagne s'élève à 182,92 €.

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