

ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Ce deuxième trimestre ressemble aux trimestres précédents quant à la situation économique allemande qui reste très bonne en dépit des soubresauts liés aux incertitudes sur les échanges commerciaux mondiaux initiés par les déclarations américaines.

Les chiffres de la consommation allemande restent stables et le marché de l'investissement immobilier est toujours dans une situation où la demande excède largement l'offre, ce qui maintient une certaine tension sur les taux de rendement.

Dans ce contexte, votre SCPI poursuit son développement avec plus de 500 nouveaux associés qui nous ont rejoint ce trimestre et une capitalisation qui approche les 340 millions d'Euros.

La mise en œuvre de la stratégie d'investissement se poursuit avec une nouvelle opération acquise à Stockstadt, ville située dans le Land de la Hesse, au Sud-Est de Francfort.

Concernant la vie de votre SCPI, l'Assemblée Générale de Novapierre Allemagne s'est tenue le 27 Juin 2018, la résolution ordinaire N°7 a été rejetée tandis que toutes les autres ont été adoptées. Nous tenons à remercier les associés qui ont voté soit par correspondance, soit en adressant leurs pouvoirs, et plus particulièrement ceux d'entre vous qui se sont déplacés et qui ont ainsi contribué à ce moment d'échanges avec votre Société de Gestion.

Concernant les résolutions à titre extraordinaire, elles ont fait l'objet d'une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue le 6 Juillet et qui a vu la résolution N° 11 rejetée tandis que toutes les autres ont été approuvées (le résultat des votes est précisé en dernière page à la rubrique Vie sociale), notamment **le changement de Siège Social de NOVAPIERRE Allemagne qui se situe maintenant au 153 Boulevard Haussmann à Paris 8ème dans les nouveaux locaux du Groupe PAREF.**

Toute l'équipe de PAREF Gestion se joint à moi pour vous souhaiter un bel été.

Cordialement.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 2^{ème} TRIMESTRE

Capitalisation au 30/06/2018 (M€) ⁽¹⁾	338,9
Nombre d'associés au 30/06/2018	5 192
Acompte sur distribution au titre du 2T 2018 (€)	3
Prix de souscription (€) (dont 10 % de commission de souscription)	255
Prix de retrait (€)	229,50
Nombre de baux	214
Surface totale (m²)	216 964

PERFORMANCES AU 31/12/2017

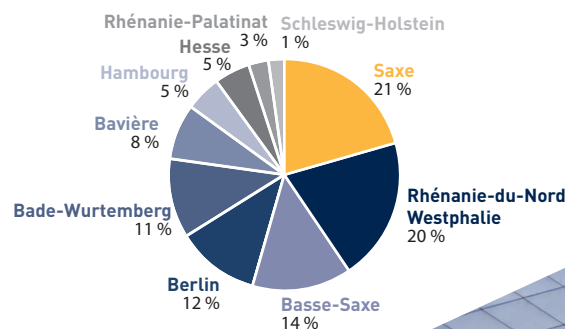
Taux de distribution ⁽¹⁾
sur valeur de marché

4,71 %

⁽¹⁾ Voir lexique au dos

PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



PATRIMOINE

INVESTISSEMENTS DU 2ÈME TRIMESTRE

UN PARC D'ACTIVITE COMMERCIALE SITUÉ À STOCKSTADT

Cet actif a été acquis au cours du 2ème trimestre 2018 pour un montant de 10 800 000 € HD. Il représente une superficie de 6 352 m².

ARBITRAGES DU 2ÈME TRIMESTRE

Aucun arbitrage sur le patrimoine n'est intervenu au cours du 2ème trimestre.

SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ au 30/06/2018

(TOF) *

97,3 %

* Pour le calcul du taux d'occupation financier, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

Baux signés

Immeuble / Locataire	Date d'effet du bail	Loyer	m²	Commentaires
ILVESHEIM / REWE MARKT GMBH	01/10/2022	263 520 € / an	1 800	Avenant au bail où la fin du bail est désormais en 2032 contre 2022 auparavant
BERLIN / DIRK ROSSMANN GMBH	01/10/2017	138 277,56 € / an	780	Une extension du bail a été mis en place sur 83 m² supplémentaires (soit 7 K€ par an). Le loyer indiqué ici est le nouveau loyer total payé par Rossmann.

Renouvellement

Immeuble / Locataire	Date d'effet du bail	Loyer	m²	Commentaires
RIESA / FR. ERIKA SCHAAF (Lotto)	26/08/2018	8 883 € / an	47	Option de prolongation exercée pour 5 ans jusqu'en 2023

Congés reçus

Immeuble / Locataire	Date de congés effective	Loyer	m²
RIESA / QUE NGUYEN VAN (Queen Fashion)	31/12/2018	29 008,08 € / an	155
RIESA / PHONG LE VAN (Le Present)	31/05/2020	20 373,48 € / an	91
RANSBACH-BAUMBACH / GARTENCENTER ALLERHAND	31/12/2020	19 800 € / an	110

VOTRE SCPI À LA LOUPE

CAPITAL

Le capital s'élève à **1 328 842** 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

PRIX DE LA PART

(voir rubrique Informations générales au dos)

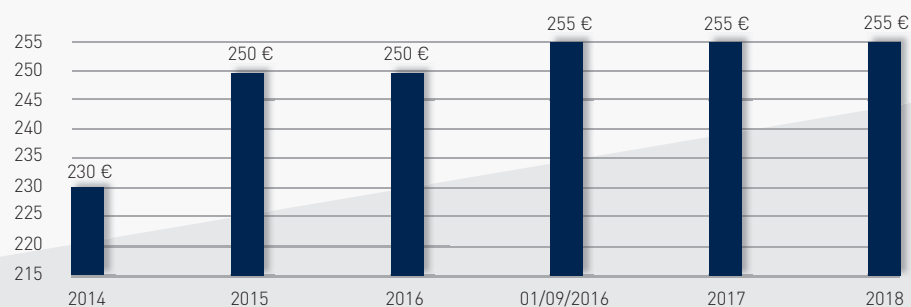
Le prix de la part est fixé à 255 € depuis le 1^{er} septembre 2016.

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^{er} janvier 2014



VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION⁽¹⁾

Valeur de réalisation au 31/12/2017

227 €

Valeur de reconstitution au 31/12/2017

269 €

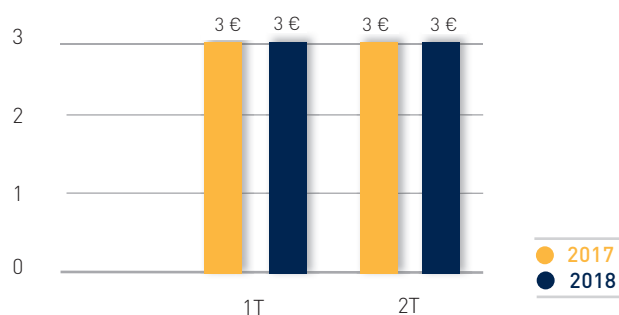
PRIX DE RETRAIT

(voir rubrique Informations générales au dos)

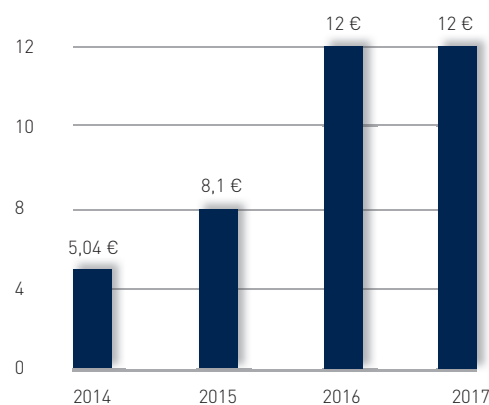
Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions, s'établit à 229,50 €.

DISTRIBUTION

Acomptes de distribution par part
(date de paiement : 30 juillet 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.

ERRATUM - Rapport annuel 2017 - Résultat par part

Par cohérence avec les chiffres des années précédentes, les montants doivent être nets de refacturation de charges immobilières.

	Exercice 2017 mis à jour		Exercice 2016		Rapport annuel 2017	
Recettes locatives brutes	19,33 €	100 %	20 €	100 %	21,50 €	100 %
Charges locatives et entretien du patrimoine	3,15 €	16,29 %	3 €	17 %	5,30 €	24 %
Résultat	11,98 €	61,99 %	13 €	62 %	11,98 €	55,80 %

VIE SOCIALE

Votre Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 27 juin, le quorum de 31,30 % a permis de voter les résolutions ordinaires. En effet, les résolutions ordinaires 1 à 9 ont été adoptées à l'exception de la résolution 7 (Renouvellement de l'expert externe en évaluation) qui a été rejetée. Une Assemblée Générale Extraordinaire a été convoquée le 6 juillet permettant de voter les résolutions à titre extraordinaire. Les résolutions 10 à 12 ont été adoptées à l'exception de la résolution 11 (Rémunération de la société de gestion) qui a été rejetée.

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^{er} 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^{ème} année de détention, 4 % par an pour la 22^{ème} 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 et de la note d'information disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet 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^{er} 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 ⁽¹⁾

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

www.paref-gestion.com