

## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

La croissance de votre SCPI est toujours au rendez-vous ce trimestre avec une capitalisation qui dépasse maintenant le cap des 500 millions d'euros.

La performance est elle aussi au rendez-vous avec un rendement 2018 exceptionnel et un début 2019 qui se place en léger retrait à 2,97 € de résultat par part, à comparer à l'acompte sur dividendes de 3 € versés début 2018.

Le capital maximum de votre SCPI, fixé à 2 millions de parts sociales, devait être atteint avant l'été, votre société de gestion et votre Conseil de Surveillance ont donc depuis le mois de septembre dernier travaillé sur les différentes options possibles. L'augmentation du capital statutaire maximum a d'abord été privilégiée et une AGE dédiée avait été envisagée dès ce printemps.

Les conditions n'étant finalement pas réunies pour mettre en oeuvre cette démarche, c'est l'option de la création d'une nouvelle SCPI reprenant les mêmes fondamentaux que Novapierre Allemagne qui a été retenue par votre société de gestion.

Le capital de votre SCPI ayant atteint son maximum au cours du mois d'avril, il sera à nouveau possible d'investir dans une SCPI dédiée au commerce en Allemagne et signée Paref Gestion dès cet été.

En parallèle, des opérations sur le capital, le niveau des investissements est toujours en phase avec la collecte même si les transferts de propriétés prévus en ce début d'année ont été décalés au deuxième trimestre.

La gestion du patrimoine est très active avec un nouveau bail signé sur une surface vacante à Berlin et cinq renouvellements de baux pour une surface totale supérieure à 9 700 m<sup>2</sup>.

Les derniers investissements de Novapierre Allemagne sont aujourd'hui tous identifiés et sous exclusivité ou sous promesse d'achat, les derniers transferts de propriété devraient intervenir à l'automne.

Nous aurons plaisir à vous retrouver lors de l'Assemblée Générale de votre SCPI le 25 juin prochain à 17h.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 31/03/2019	517 M€
Nombre d'associés au 31/03/2019	7 550
Acompte sur distribution au titre du 1T 2019	2,97 €
Prix de souscription <i>dont 10 % de commission de souscription</i>	260 €
Prix de retrait	234 €
Nombre d'actifs	44
Surface totale	277 099 m <sup>2</sup>

### PERFORMANCES AU 31/12/2018

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

4,87 %

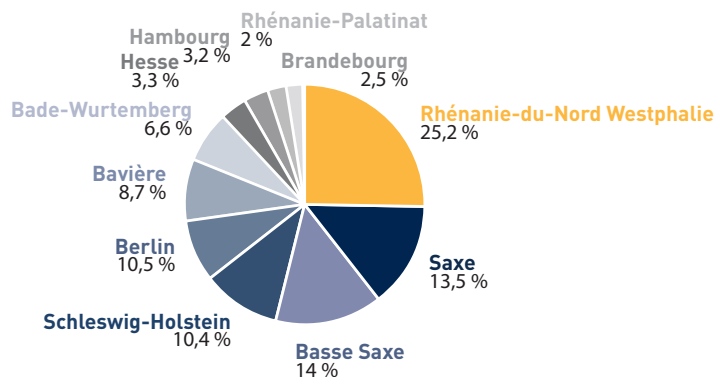
+

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

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

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

# SITUATION LOCATIVE

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

97,4 %

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 de signature du bail	Date d'effet du bail	Loyer	Surface	Commentaires
Berlin - LIO / In style cut	15/01/2019	01/05/2019	24 180 € / an	65 m <sup>2</sup>	Signature d'un bail de 15 ans fermes avec une chaîne de coiffure opérant déjà 5 salons dans la région de Berlin

## RENOUVELLEMENTS

Immeuble / Locataire	Date de signature du bail	Date d'effet du bail	Loyer	Surface	Commentaires
Ransbach Baumbach / Dm	04/03/2019	01/01/2021	98 400 € / an	800 m <sup>2</sup>	Renégociation du bail qui avait initialement une échéance au 31/12/2020
Ransbach Baumbach / Deichmann	04/03/2019	02/11/2020	60 479 € / an	505 m <sup>2</sup>	Renégociation du bail qui avait initialement une échéance au 01/11/2020
Rottenburg / Rewe	15/01/2019	01/01/2020	261 281 € / an	1 950 m <sup>2</sup>	Prolongation de 10 ans (à compter de 2020) négociée avec Rewe avec des travaux d'améliorations significatifs effectués par le locataire
Dortmund / Multani	31/01/2019	01/01/2020	10 463 € / an	48 m <sup>2</sup>	Option de 3 ans exercée par le locataire
Lingen / Toom		01/01/2019	187 133 € / an	6 410 m <sup>2</sup>	Option de 5 ans exercée par le locataire

## CONGÉS REÇUS

Immeuble / Locataire	Date de résiliation reçue	Date d'effet	Loyer	Surface	Commentaires
Herzogenrath / Wohlrab	28/12/2018	31/03/2019	27 000 € / an	337 m <sup>2</sup>	Fin de bail du locataire Wohlrab (résidentiel)
Meschede / Eva Szinglober	19/02/2019	30/09/2019	7 752 € / an	76 m <sup>2</sup>	
Dortmund / Ilas	26/02/2019	31/05/2019	4 800 € / an	72 m <sup>2</sup>	Locataire résidentiel

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

Le capital s'élève à **1 989 301 parts** en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	1 727 294	264 543	510	2 026	1 989 301	7 550

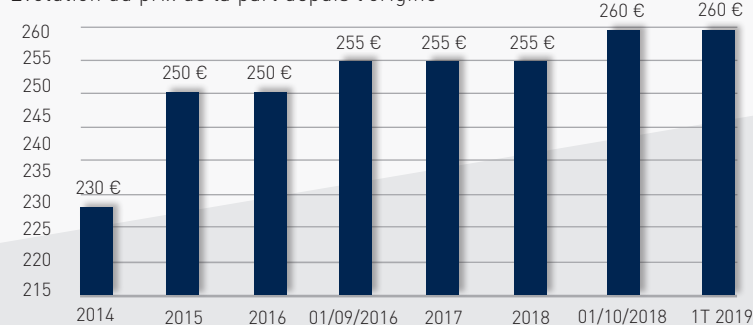
## PRIX DE LA PART

Le prix de la part Novapierre Allemagne est fixé à 260 € depuis le 1er octobre 2018.

Il est possible de souscrire des parts en nue-propiété 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 € depuis le 1er octobre 2018.

## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation au 31/12/2018

226 €

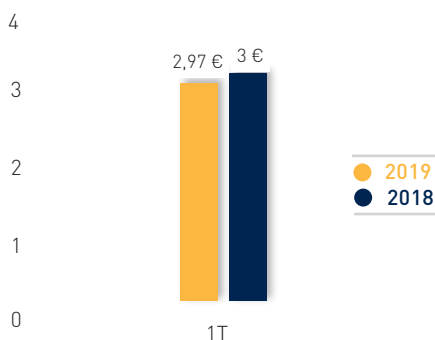
Valeur de reconstitution au 31/12/2018

270 €

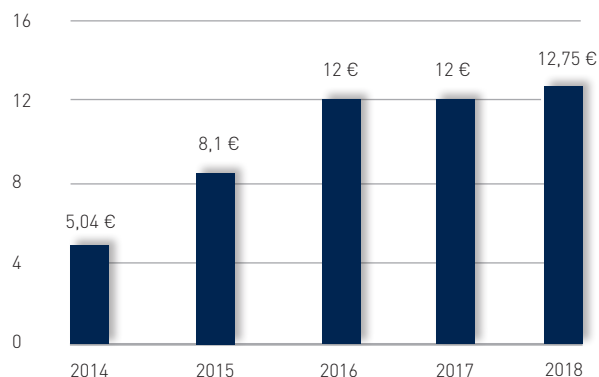
## DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

### Distribution

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : le 3 mai 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

L'Assemblée Générale de votre SCPI se tiendra le mardi 25 juin à 17h au Salon La Pagerie - Les Salons de l'Etoile Hôtel Napoléon, 40 avenue de Friedland - 75008 Paris. 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 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 titre de l'impôt sur la plus-value 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 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)