

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

EDITORIAL

Chères associées, chers associés,

Votre SCPI poursuit sa dynamique de croissance en ce premier trimestre 2017. Vous êtes maintenant plus de 3 000 associés dans Novapierre Allemagne et la capitalisation va atteindre 200 millions d'Euros.

La sélection des projets d'acquisition reste un enjeu majeur dans le marché allemand actuel, néanmoins les investissements se poursuivent aussi à un rythme soutenu, ainsi deux projets totalisant 46 millions d'Euros sont sous exclusivité pour le deuxième trimestre.

L'économie allemande a, une nouvelle fois, bien performé au cours de l'année 2016, faisant preuve d'une croissance solide de 1,9 %, au plus haut depuis 5 ans. Dans ce contexte, le marché de l'investissement immobilier d'entreprise en Allemagne a connu sa deuxième meilleure année depuis 2007 avec un volume total de 52,5 milliards d'Euros. A noter que les acteurs étrangers ont représenté 43 % des volumes.

Enfin, il me semble important de vous parler de l'actualité de votre Société de Gestion dont l'actionnaire historique, la société immobilière cotée PAREF, va prochainement céder le contrôle du groupe.

La société Fosun, conglomérat chinois intervenant dans plusieurs secteurs d'activités et notamment en immobilier, se portera acquéreur du groupe PAREF. Implanté dans divers pays et particulièrement en Europe, Fosun détient un patrimoine immobilier estimé à 35 milliards d'Euros à travers le monde. C'est une ère nouvelle qui s'ouvre pour PAREF et PAREF Gestion avec des ambitions de développement de l'activité, des équipes et des moyens renforcés à leur disposition qui devraient nous permettre de vous satisfaire encore mieux à l'avenir.

J'espère avoir le plaisir de vous rencontrer à l'occasion de l'assemblée Générale de NOVAPIERRE Allemagne, qui se tiendra jeudi 29 juin à 16h, à l'Institut Goethe, 17 avenue d'Iéna à Paris 16ème.

Bien cordialement.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 1er TRIMESTRE

- **Type : SCPI classique à capital variable**
- **Catégorie : Murs de commerces en Allemagne**
- **Composition du patrimoine :** 131 274 m²
 - **Par type d'actifs :** 100 % commerces
- **Capitalisation au 31/03/2017 :** 191 M€
- **Nombre d'associés :** 3 026
- **Taux d'occupation financier* :** 97 %
- **Taux d'occupation physique* :** 96,1 %
(*en moyenne trimestrielle)
- **Nombre de lots composant le patrimoine :** 138
- **Acompte sur distribution au titre du 1er trimestre :** 3 €
- **Prix de souscription au 1er septembre 2016 :** 255 €
(dont prime d'émission de 55 € et 10 % de commission de souscription)

VOTRE SCPI À LA LOUPE

▸ Capital

Le capital s'élève à 749 418 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 |

▸ Marché des parts

Au cours du trimestre, 106 640 parts ont été souscrites et 380 parts ont été remboursées au prix de retrait compensé. A fin mars, il ne subsiste aucune part en attente.

▸ Souscription

La souscription minimum est de 30 parts (pour les nouveaux associés). *Avant toute souscription, le souscripteur doit 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.*

▸ Retrait

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

TSVP

► Distribution

● Acomptes de distribution par part

(date de paiement : 5 mai 2017)

| | 1T | 2T | 3T | 4T | Total |
|-------------------|-----|--------|-----|-------|-------|
| Distribution 2017 | 3 € | | | | |
| Distribution 2016 | 3 € | 2,70 € | 3 € | 3,3 € | 12 € |

Nous vous remercions de bien vouloir noter que votre avis de versement trimestriel vous sera adressé de préférence par mail. Les associés qui ne souhaitent pas bénéficier de ce service peuvent nous en faire la demande à contact@paref.com.

► Patrimoine

Un retail park situé à Holle en Basse Saxe, d'une superficie de 1 602 m², a été acquis en février pour 2 326 K€ avec transfert de propriété en mars 2017.

Par ailleurs, deux actifs sont actuellement en cours de due diligence :

- Un retail park situé à Stockstadt en Bavière, d'une superficie de 6 132 m², pour un montant d'environ 10 M€.
- Un centre commercial de centre-ville situé à Berlin, d'une superficie d'environ 12 600 m², pour un montant d'environ 36 M€.

► Situation locative

● Taux d'occupation financier et physique

| | 31/03/2017 | 31/12/2016 | 30/09/2016 | 30/06/2016 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Taux d'occupation financier * | 97 % | 97,4 % | 99 % | 98,5 % |
| Taux d'occupation physique | 96,1 % | 96 % | 98 % | 96 % |

* Pour le calcul du taux d'occupation financier, 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).

► Assurance-vie

Les contrats d'assurance-vie multi-supports offrent aux épargnants la possibilité d'investir dans l'immobilier locatif via l'achat de parts de SCPI. Des contrats d'assurance-vie proposés par différents partenaires vous permettent d'investir aussi dans Novapierre Allemagne. L'équipe commerciale de Paref Gestion se tient à votre disposition pour vous orienter.

► Fiscalité

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.”

► Vie sociale

L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le jeudi 29 juin à 16h à l'Institut Goethe, 17 avenue d'Iena, Paris 16ème.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit pas d'objectif de rentabilité ni de protection du capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.

SALONS

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 1er semestre 2017 dont notamment Les Assises de la Pierre-Papier (Mériدين Etoile, Paris) le 26 juin 2017.

Contactez Paref Gestion pour toutes vos questions sur les SCPI :
8, rue Auber - 75009 PARIS ■ Tél. : 01 40 29 86 86 ■ Fax : 01 40 29 86 87 ■ contact@paref.com

www.paref-gestion.com

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