



## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Suite à un 1<sup>er</sup> trimestre plus calme (10,7 Mds€), le marché de l'investissement immobilier allemand est en léger recul en 2019 après le record de 2018.

44 % des investissements se sont concentrés dans les villes du Big 5 (Berlin, Düsseldorf, Hambourg, Francfort, et Munich), Berlin représentant à elle seule 25 % des transactions. Les bureaux ont représenté 51 % des volumes d'investissement, suivis par le retail avec 19 % des volumes investis.

Le marché de l'investissement en Commerce se distingue quant à lui par un maintien des volumes investis à 2 Mds€. Les retail parks restent la classe d'actif dominante avec 37 % des transactions, suivis par les centres commerciaux (35 %) et les commerces de centre-ville (21 %).

Dans ce contexte, 4 actifs situés à Rostock, Herborn, Neuwoelsnitz et Alsbach ont été acquis au cours de ce 2<sup>ème</sup> trimestre pour un montant global de 41 042 000 €. Comme indiqué dans le bulletin d'information précédent, les derniers transferts de propriété devraient intervenir d'ici la fin de l'année.

La gestion active du patrimoine a permis la signature ce trimestre de plusieurs baux pour une surface totale supérieure à 4 500 m<sup>2</sup> maintenant le taux d'occupation financier à 97,1 %.

L'acompte sur dividende distribué au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre s'établit à 2,55 €, en repli par rapport à l'acompte du 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 du fait d'un léger décalage sur les investissements couplé à un niveau d'endettement très faible (5 %). La politique d'investissement et de refinancement devrait porter ses fruits et vous ramener progressivement à votre dividende habituel.

Concernant la vie sociale de votre SCPI, l'Assemblée Générale de Novapierre Allemagne s'est tenue le 25 juin 2019, toutes les résolutions ordinaires présentées ont été adoptées.

Concernant les résolutions à titre extraordinaire, elles ont fait l'objet d'une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue le 12 juillet. Les résolutions 9 et 10 ont été rejetées, la résolution 11 a été adoptée (le résultat des votes est précisé en dernière page à la rubrique Vie sociale).

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

Cordialement.

**Anne SCHWARTZ**

Directrice Générale

### L'ESSENTIEL DU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 30/06/2019	520 M€
Nombre d'associés au 30/06/2019	7 612
Acompte sur distribution au titre du 2T 2019	2,55 €
Prix de souscription <i>dont 10 % de commission de souscription</i>	260 €
Prix de retrait	234 €
Nombre d'actifs	48
Surface totale	319 203 m <sup>2</sup>

### PERFORMANCES AU 31/12/2018

Taux de distribution  
sur valeur de marché (DVM)

**4,87 %**

+

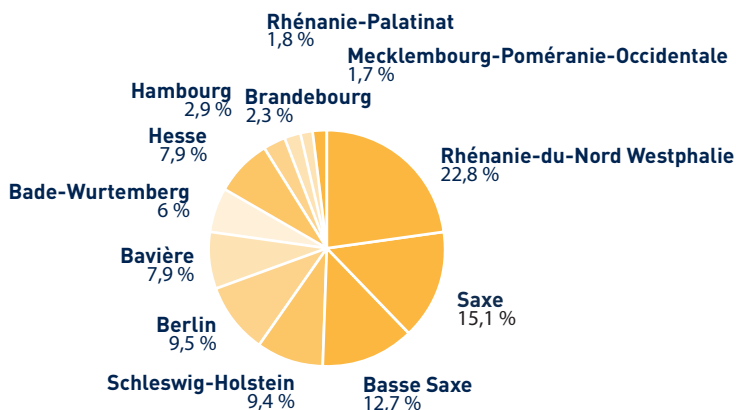
Revenus exceptionnels

**0,12 %**

# PATRIMOINE

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Portefeuille diversifié avec actuellement 48 actifs acquis et répartis sur 12 régions avec une forte concentration en Allemagne de l'Ouest



## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Immeuble	Date de transfert	Prix d'acquisition HD	Surface
ROSTOCK	04/05/2019	7 300 000 €	8 600 m²
HERBORN	17/05/2019	18 855 000 €	16 694 m²

Immeuble	Date de transfert	Prix d'acquisition HD	Surface
NEUOELSNITZ	25/05/2019	12 462 060 €	15 139 m²
ALSBAACH 12	01/06/2019	2 425 000 €	1 390 m²

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

97,1 %

Pour le calcul du Taux d'Occupation Financier, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPI (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 annuel	Surface	Commentaires
Lio - Berlin / In Style GmbH	15/01/2019	01/05/2019	24 180 €	65 m²	Signature d'un bail de 15 ans fermes avec une chaîne de coiffure opérant déjà 5 salons dans la région de Berlin
Lio - Berlin / Robin Look	31/05/2019	01/07/2019	26 160 €	112 m²	-
Riesa / Il Moda	21/03/2019	02/04/2019	11 220 €	94 m²	Extension temporaire
Riesa / Tedi GmbH & co.KG	31/05/2019	01/08/2019	70 800 €	1 300 m²	Remplacement du locataire Teppich Essers
Riesa / Spargelhof	26/03/2019	01/04/2019	6 000 €	2 m²	Location temporaire saisonnière
Rottenburg / Lidl	05/06/2019	05/06/2019	129 859 €	1 342 m²	Prolongation de 10 ans fermes
Giessen / LiLuMa Sports GmbH	19/06/2019	01/05/2019	144 721 €	1 596 m²	Prolongation du bail jusqu'au 31/12/2031

### RENOUVELLEMENTS

Immeuble / Locataire	Date de signature du bail	Date d'effet du bail	Loyer annuel	Surface	Commentaires
Pfalzgrafenweiler / Ziegler's Backstube GmbH	26/04/2019	01/11/2019	50 245 €	223 m²	Prolongation du bail pour 12 ans

### CONGÉS REÇUS

Immeuble / Locataire	Date de résiliation reçue	Date d'effet	Loyer annuel	Surface
Dortmund / Easyberater 24	28/05/2019	30/09/2019	7 728 €	92 m²
Giessen / GI Gastro	18/06/2019	30/06/2019	82 955 €	630 m²
HH-Steinbeker / Peter Köpke & Julia Friederici	14/06/2019	28/06/2019	5 795 €	75 m²
Riesa / Le Van Phong	05/06/2019	31/05/2020	21 197 €	91 m²
Dortmund / Thomas & Nadine Mann	23/05/2019	31/08/2019	5 328 €	70 m²



**NOVAPIERRE  
ALLEMAGNE**

#### 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 : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

Le capital s'élève à **1 999 993 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
II	1 989 301	33 113	2 982	19 439	1 999 993	7 612

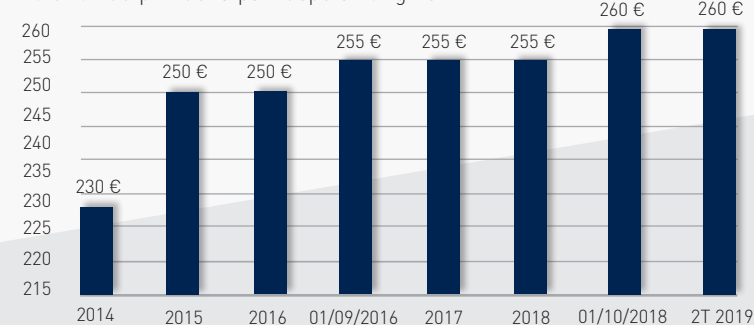
## PRIX DE LA PART

Le prix de la part Novapierre Allemagne est fixé à 260 €.

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 €.

## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation au 31/12/2018

**226 €**

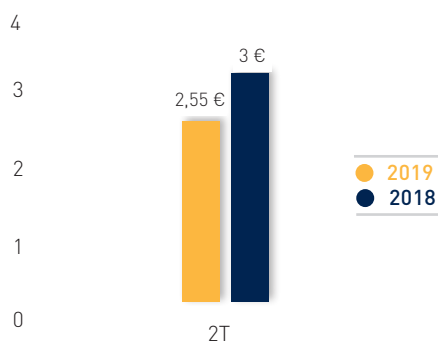
Valeur de reconstitution au 31/12/2018

**269 €**

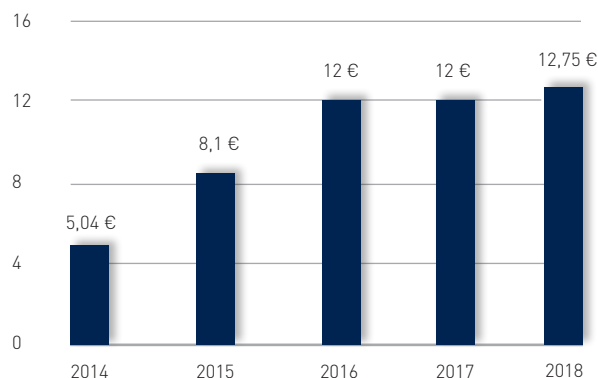
## DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

### Distribution

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 29 juillet 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.



**NOVAPIERRE  
ALLEMAGNE**

**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 : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte de Novapierre Allemagne s'est tenue le 25 juin 2019, l'ensemble des résolutions ordinaires présentées a été adopté (résolutions 1 à 8). Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour que l'Assemblée puisse délibérer sur les résolutions à caractère extraordinaire, l'Assemblée a été convoquée une seconde fois le 12 juillet 2019 à cet effet, les résolutions 9 « Mise en place d'un système de convocation et de vote électronique » et 10 « Possibilité par la société de gestion d'éditer des bulletins d'information semestriels » ont été rejetées, la résolution 11 a été adoptée.

## 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 89 90 41 10 / [associés@paref.com](mailto:associés@paref.com)  
[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)