



ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Le volume des investissements immobiliers sur le marché allemand au 2^{ème} trimestre a atteint 12,5 Mds€, soit un total de 23,6 Mds€ pour le 1^{er} semestre 2019 en recul de 9 % par rapport au 1^{er} semestre 2018.

Berlin concentre 40 % des investissements du Big 7 (Düsseldorf, Hamburg, Francfort, Munich, Cologne, Stuttgart et Berlin).

Si le marché du bureau demeure incontestablement la classe d'actif la plus forte sur le marché allemand (51 % des investissements), les actifs commerciaux continuent d'attirer les investisseurs avec 4,9 Mds€ investis au 1^{er} semestre 2019 soit une croissance de 22 % par rapport au 1^{er} semestre 2018.

Les commerces de centre-ville ont dépassé les retail parks comme sous classe d'actif dominante par rapport au 1^{er} trimestre avec 38 % des transactions, suivis par les retail parks (31 %) et les centres commerciaux (21 %).

Concernant la vie de votre SCPI, la gestion active du patrimoine a permis la signature ce trimestre de cinq baux pour une surface totale supérieure à 2 200 m² et un loyer annuel de 200 218 €.

Le taux d'occupation financier s'établit à 96,4 %.

Concernant les investissements, le transfert de 5 actifs est intervenu ce trimestre pour un montant de 75,3 M€. Plusieurs actifs par lesquels votre SCPI a signé un acte notarié sont en cours de transfert avec un horizon 4^{ème} trimestre 2019 - 1^{er} trimestre 2020.

Enfin, l'acompte sur dividende distribué au titre du 3^{ème} trimestre 2019 s'établit à 3 € par part, revenant au niveau du 3^{ème} trimestre 2018.

Toute l'équipe de Paref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter une très bonne fin d'année 2019.

Bien Cordialement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

L'ESSENTIEL DU 3^{ème} TRIMESTRE

Capitalisation au 30/09/2019	518,9 M€
Nombre d'associés au 30/09/2019	7 611
Acompte sur distribution au titre du 3T 2019	3 €
Prix de souscription <i>dont 10 % de commission de souscription</i>	260 €
Prix de retrait	234 €
Nombre d'actifs	53
Surface totale	362 999 m ²

PERFORMANCES AU 31/12/2018

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

4,87 %

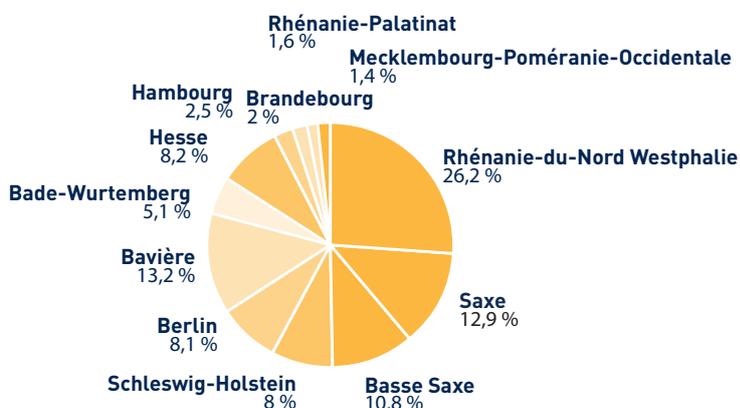
+

0,12 %

PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Portefeuille diversifié avec actuellement 53 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	Immeuble	Date de transfert	Prix d'acquisition HD	Surface
TRAUNREUT	01/07/2019	32 992 349 €	13 595 m ²	SHS	01/08/2019	16 307 000 €	12 670 m ²
ALSBACH I	01/07/2019	2 475 000 €	1 840 m ²	BISCHOFSCHEIM	02/09/2019	5 175 000 €	3 330 m ²
VELBERT	17/07/2019	18 374 848 €	13 461 m ²				

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

96,4 %

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 annuel	Surface
Riesa / Tedi GmbH & co.KG	31/05/2019	01/07/2019	70 800 €	1 382 m ²
Traunreut / Fussl Deutschland GmbH	06/04/2019	15/08/2019	100 398 €	577 m ²
Dortmund (Résidentiel)	17/07/2019	01/10/2019	5 443 €	72 m ²
Traunreut / Aston TenBrinke	14/09/2019	01/07/2019	11 577 €	114 m ²
Oelsnitz / Steven Weiss	05/09/2019	01/08/2019	12 000 €	98 m ²

RENOUVELLEMENTS

Immeuble / Locataire	Date de signature du bail	Date d'effet du bail	Loyer annuel	Surface	Commentaires
Riesa / Wreessmann	24/09/2019	31/03/2020	131 759 €	1 201 m ²	option exercée par le locataire, prolongation de 3 ans
Krefeld / Deichmann	05/07/2019	31/08/2020	123 662 €	810 m ²	
Herzogenrath / Kaiser-Klassmann GbR	26/08/2019	31/12/2019	20 273 €	107 m ²	option exercée par le locataire, prolongation de 5 ans
Ransbach Baumbach / Takko	05/07/2019	31/10/2020	53 380 €	450 m ²	Prolongation de 7 ans

CONGÉS REÇUS

Immeuble / Locataire	Date de résiliation reçue	Date d'effet	Loyer annuel	Surface	Commentaires
Traunreut / Kaut-Bullinger		14/08/2019	86 039 €	604 m ²	Locataire remplacé par Fussl
Giessen / GI Gastro GmbH	18/06/2019	01/07/2019	82 955 €	630 m ²	convention de résiliation signée, unité restituée par le locataire
Dortmund / Thomas & Nadine Mann	25/06/2019	31/08/2019	5 328 €	70 m ²	unité restituée par le locataire le 31/08/2019
Riesa / Obsthof Wurzen GmbH	24/08/2018	31/07/2020	500 €		Date d'expiration du contrat de location 31/07/2020

Immeuble / Locataire	Date de résiliation reçue	Date d'effet	Loyer annuel	Surface	Commentaires
Meschede / Weiberkram mit Eva	19/02/2019	30/09/2019	7 752 €	76 m ²	Cessation d'activité au 30/09/2019
Finsterwalde / Mauermann	16/04/2019	30/09/2019	7 907 €		«Gurkenstand», deux places de parking

VOTRE SCPI À LA LOUPE

CAPITAL

Le capital s'élève à **1 996 145 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
III	1 999 993	7 493	4 198	7 143	1 996 145	7 611

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.

Évolution 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 €

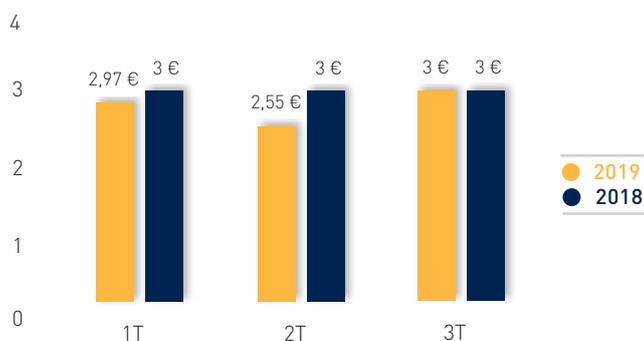
Valeur de reconstitution au 31/12/2018

269 €

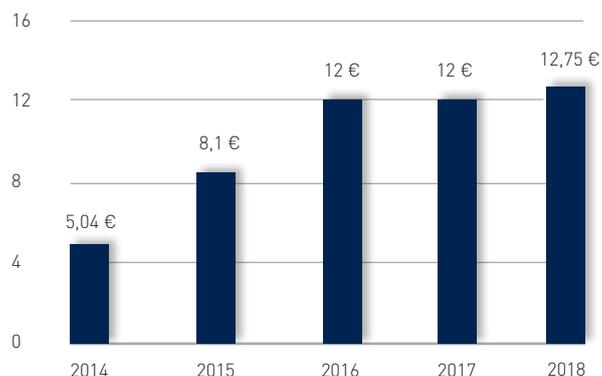
DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

Distribution

Acomptes de distribution par part
(date de paiement : 30 octobre 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 ans minimum.

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^{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 la plus-value, 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 et une exonération totale au-delà de 22 ans. En ce qui concerne 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. En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.

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

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 86 90 41 10 / associes@paref.com
www.paref-gestion.com