

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

EDITORIAL

Chers associés,

En 2016, votre SCPI a poursuivi son développement à un rythme soutenu.

En effet, la capitalisation de Novapierre Allemagne atteint 164 millions d'Euros à la fin de l'année et son patrimoine est maintenant composé de 27 actifs immobiliers commerciaux qui représentent un total de 137 lots locatifs.

L'Allemagne conserve une attractivité pour des investissements en murs de commerce. En effet, la croissance économique atteint 1,8 % sur l'année écoulée, l'inflation reste stable (0,37 %) et le taux de chômage se situe à 4,2 % de la population active. La croissance attendue à + 1,4 % en 2017 est portée par la demande intérieure grâce à la progression des salaires, la baisse de l'inflation et un taux d'emploi record.

Dans ce contexte, Novapierre Allemagne va continuer sa montée en puissance avec des performances financières intéressantes : le dividende brut du 4ème trimestre 2016 s'élève ainsi à 3,6 € par part contre 3,3 € le trimestre précédent et la distribution de l'année s'établit à 12 € par part offrant ainsi un rendement de 4,8 % sur le prix de la part. Cette performance devrait se situer encore entre 4,6 et 4,8 % en 2017.

Il est important de noter que Novapierre Allemagne peut être investie dans le cadre fiscal de contrats d'assurance-vie, l'acquisition de parts en démembrement viager ou temporaire est aussi possible.

Bien cordialement.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 4ème TRIMESTRE

- **Type : SCPI classique à capital variable**
- **Catégorie : Murs de commerces en Allemagne**
- **Composition du patrimoine :**138 120 m²
 - **Par type d'actifs :**100 % commerces
- **Capitalisation au 31/12/2016 :**164 M€
- **Nombre d'associés :**2 657
- **Taux d'occupation financier*:** 97,4 %
- **Taux d'occupation physique*:** 96 %
(*en moyenne trimestrielle)
- **Nombre de lots composant le patrimoine :**137
- **Acompte sur distribution au titre du 4ème trimestre :**3,3 €
- **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 644 116 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	344 534	54 012	278	0	398 268	1 739
II	398 268	125 486	384	0	523 370	2 208
III	523 370	26 346	376	0	549 340	2 299
IV	549 340	95 320	152	392	644 116	2 657

➤ Marché des parts

Au cours du trimestre, 95 320 parts ont été souscrites et 152 parts ont été remboursées au prix de retrait compensé. A fin décembre, il ne subsiste aucune part en attente.

➤ Souscription

Le prix de la part est fixé à 255 € depuis le 1er septembre 2016. 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, si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. 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 %.

► Distribution

● Acomptes de distribution par part

(date de paiement : 3 février 2017)

	1T	2T	3T	4T	Total
Distribution 2016	3 €	2,70 €	3 €	3,3 €	12 €
Distribution 2015	1,35 €	1,65 €	2,10 €	3 €	8,1 €

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 actif représentant 5 213 m² a été acquis en octobre pour environ 10 M€ avec transfert de propriété en décembre 2016. A fin décembre, le patrimoine de votre SCPI s'élève à 154 M€ pour 137 lots.

► Situation locative

● Taux d'occupation financier et physique

	31/12/2016	30/09/2016	30/06/2016	31/03/2016
Taux d'occupation financier *	97,4 %	99 %	98,5 %	97,5 %
Taux d'occupation physique	96 %	98 %	96 %	94,8 %

* 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).

● Locaux vacants au 31 décembre 2016

20 commerces sont vacants et représentent une surface de 5 440 m².

► 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 suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications 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.”

DÉCLARATION FISCALE

Les éléments fiscaux nécessaires pour remplir votre déclaration de revenus au titre de l'année précédente, vous seront adressés comme chaque année. Les dates limites de dépôt papier de la déclaration des revenus 2016 n'est pas encore connue.

ISF

Votre valeur ISF sera communiquée dans votre imprimé fiscal unique (IFU).

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

► Vie sociale

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI se tiendra le mercredi 1er mars 2017.

Appel à candidature

Conformément à l'article 22.6 des statuts de votre SCPI et afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, le Conseil de surveillance de Novapierre Allemagne doit être renouvelé lors de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

En conséquence, la société de gestion procède à un appel à candidature. 8 postes sont à pourvoir et les membres sortants ont la possibilité de se représenter.

Rappel des règles statutaires pour se porter candidat au Conseil de Surveillance :

- Nombre minimum-maximum statutaire de membres du Conseil : de 7 à 9
- Être associé porteur de parts depuis au moins trois (3) ans
- Mandat : 3 ans
- Toujours rééligibles

Les candidats doivent adresser leur lettre de candidature avant le 28 avril 2017 à : Paref Gestion, Service Juridique - 8 rue Auber, 75009 PARIS et joindre :

Pour les personnes physiques (nom, prénom, adresse, téléphone, adresse électronique, date de naissance, profession (si retraité : la dernière profession exercée), nombre de parts dans la société concernée par la candidature et dans d'autres SCPI gérées par PAREF GESTION, nombre de mandats exercés le cas échéant dans les SCPI gérées par PAREF GESTION). Une fiche de non condamnation et une photocopie recto-verso de votre carte d'identité vous seront demandées.

Pour les personnes morales (extrait Kbis de moins de trois mois, statuts, nom, prénom, adresse du représentant de la personne morale au sein du Conseil de surveillance si celle-ci n'est pas le représentant légal mentionné dans les statuts et délégation de pouvoir du représentant légal).

IMPORTANT

Si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature par email ou par courrier dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos services par téléphone au 01 40 29 86 86 ou par mail à contact@paref.com.

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 potentielle 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 la Convention annuelle de l'ANACOFI (Carrousel du Louvre, Paris) le 16 mars 2017, le Congrès de la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine (Palais des Congrès, Paris) le 21 mars 2017, et 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

**P A R E F
G E S T I O N**

VOTRE CAPITAL PIERRE

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