

#### EDITORIAL

Chers associés,

Comme nous vous l'avions indiqué dans le Bulletin Trimestriel précédent, la commercialisation des parts de votre SCPI a été suspendue pendant trois mois, le temps de finaliser les acquisitions qui avait été décalées. La commercialisation a pu reprendre début septembre et se déroule dans de très bonnes conditions avec un prix de part augmenté à 255 € et un délai de jouissance porté à cinq mois afin de s'adapter au fonctionnement du marché immobilier allemand.

Votre SCPI poursuit donc sa stratégie d'investissement et au cours du trimestre écoulé, 7 actifs ont été acquis pour un montant de plus de 67 millions €.

A la date du 30 septembre, la valeur du patrimoine de la SCPI dépasse 144 millions € et l'acompte sur dividende revient à son niveau de 3 € par part.

Toute l'équipe de Peref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter de bonnes fêtes.

Bien cordialement.

Gilles CHAMIGNON  
Directeur Général

#### L'ESSENTIEL DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE

▸ Type : SCPI classique à capital variable	
▸ Catégorie : Murs de commerces en Allemagne	
▸ Composition du patrimoine : .....	132 907 m <sup>2</sup>
• Par type d'actifs : .....	100 % commerces
▸ Capitalisation au 30/09/2016 : .....	140 M€
▸ Nombre d'associés : .....	2 299
▸ Taux d'occupation financier : .....	99 %
▸ Taux d'occupation physique : .....	98 %
▸ Nombre d'actifs composant le patrimoine : .....	26
▸ Acompte sur distribution au titre du 3 <sup>ème</sup> 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 549 340 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

##### ▸ Marché des parts

Au cours du trimestre, 26 346 parts ont été souscrites et 376 parts ont été remboursées au prix de retrait compensé. A fin septembre, il ne subsiste aucune part en attente.

##### ▸ Souscription

Le prix de la part est fixé à 255 € depuis le 1er septembre 2016. Le délai de jouissance est fixé au 1er jour du 5<sup>ème</sup> mois suivant la réception intégrale des fonds par la société. 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 retrait des parts s'effectue par une demande au prix de retrait en vigueur déterminé par la Société de Gestion. Les parts retirées perdent jouissance à compter du premier jour du mois suivant le retrait.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription en vigueur au jour du retrait. Le prix de retrait s'établit à 229,50 €. S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Dans cette hypothèse, un fonds de remboursement pourrait être voté en Assemblée Générale et alimenté par les cessions d'actifs. Conformément à la réglementation, si le prix de retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %.

TSVP

## ► Distribution

### ● Acomptes de distribution par part

(date de paiement : 7 novembre 2016)

	1T	2T	3T	4T	Total
Distribution 2016	3 €	2,70 €	3 €	-	-
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](mailto:contact@paref.com).*

## ► Patrimoine

7 actifs ont été acquis avec transfert de propriété pour un montant de 67,4 M€. Un acte d'acquisition a été signé en octobre pour environ 10 M€ avec transfert de propriété d'ici la fin de l'année. A fin septembre, le patrimoine de votre SCPI s'élève à 144,6 M€ HD pour 26 actifs.

## ► 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.

## ► Vie sociale

Le prochain Conseil de surveillance est prévu le 13 décembre 2016.

*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.*

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](mailto:contact@paref.com)

[www.paref-gestion.com](http://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