

SCPI-8.com un service **EUODIA**



GROUPE
EUODIA

LA RÉFÉRENCE de l'investissement en SCPI !



SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE SYNTHÈSE 2018

SCPI-8 un service EUODIA

131 Avenue Charles de Gaulle
92200 **Neuilly-sur-Seine**

Tél. 01 47 38 30 07
@ contact@scpi-8.com
www.scpi-8.com
www.euodia.fr

La SCPI **NOVAPIERRE ALLEMAGNE**
SYNTHÈSE | CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2018

RENDEMENT	4,99 %	PRIX DE LA SOUSCRIPTION	260 €
TYPE	Rendement	VALEUR DE RETRAIT	234 €
CATÉGORIE	Commerces	ANNÉE DE CRÉATION	2014
TYPE DE CAPITAL	Variable	SOCIÉTÉ DE GESTION	Paref gestion
PERFORMANCE GLOBALE	6,95 %	GÉOGRAPHIE	Europe
NOMBRE DE PART MINIMUM	30	INVESTISSEMENT MINIMUM	7 800 €

PRÉSENTATION ET STRATÉGIE :

La SCPI Novapierre Allemagne est ouverte à la commercialisation depuis le 23 janvier 2014 et gérée par la société de gestion Paref Gestion en association avec Internos Global Investors, une société dotée d'une véritable compétence sur le marché immobilier allemand. La SCPI Novapierre Allemagne est la première SCPI de rendement à investir exclusivement en Allemagne.

Il existe une réelle répartition des rôles entre les deux sociétés dans la gestion de la SCPI. Paref Gestion est en charge de la commercialisation et la gestion des associés tandis que Internos Global Investors a pour mission la recherche et la sélection des actifs immobiliers ainsi que la gestion des locataires. Internos Global Investors est le spécialiste du marché paneuropéen de la gestion d'actifs immobiliers en Allemagne.

La stratégie d'investissement de la SCPI Novapierre Allemagne se base principalement sur l'acquisition d'actifs immobiliers situés en Allemagne et plus particulièrement sur des immeubles à usage commercial. Le patrimoine immobilier est composé majoritairement de commerces, murs de magasins et immobilier d'entreprise. Les investissements se feront en grande partie en l'état, avec des locataires déjà en place et des revenus distribués immédiatement, mais aussi dans l'acquisition de biens en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) , ou tout autres biens susceptibles de valoriser le parc immobilier.

L'avantage de la SCPI Novapierre Allemagne se situe également sur la fiscalité. En effet, les loyers d'actifs immobiliers situés en Allemagne sont directement soumis à l'impôt allemand sur les sociétés, supportés par les associés de la SCPI au prorata des parts détenus. Ces revenus locatifs sont exonérés d'impôt sur le revenu en France, grâce aux conventions internationales et fiscales qui lient l'Allemagne et la France, et donnent droit à un crédit d'impôt. De plus, les revenus locatifs ainsi que les plus-values immobilières de source allemande sont exonérés des prélèvements sociaux français.

Nous recommandons la SCPI Novapierre Allemagne pour le choix judicieux d'investir sur un marché mature et peu risqué disposant de rendement décent tout en faisant bénéficier aux souscripteurs (particuliers mais aussi professionnels en gestion de trésorerie) d'une fiscalité plus favorable.

La collecte de la SCPI est fermée.

SCPI8 au travers du groupe EUODIA commercialise la SCPI novapierre allemagne sous les formes suivantes : cash, crédit et assurance vie

CHIFFRES CLÉS PAR PART AU 31/12/2018

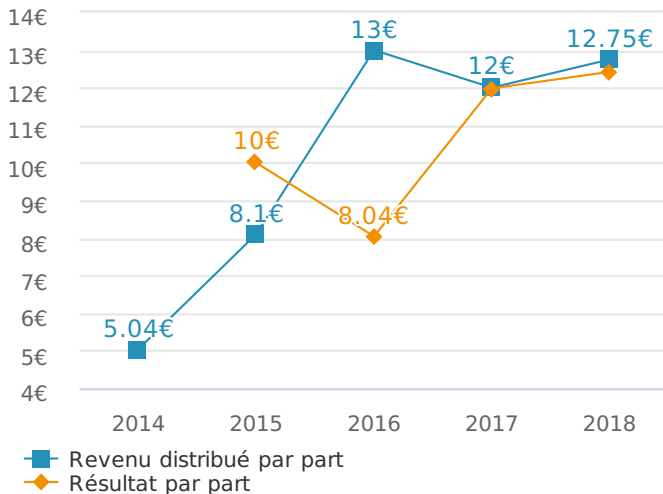
TAUX DE DISTRIBUTION	4,99 %	VALEUR DE RECONSTITUTION	269 €
PRIX DE LA SOUSCRIPTION	260 €	DIVIDENDE GLOBAL	12,42 €
VALEUR DE RETRAIT	234 €	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ	0,10 €
VALEUR DE RÉALISATION	227 €	DVM	4,99 %

PERFORMANCE

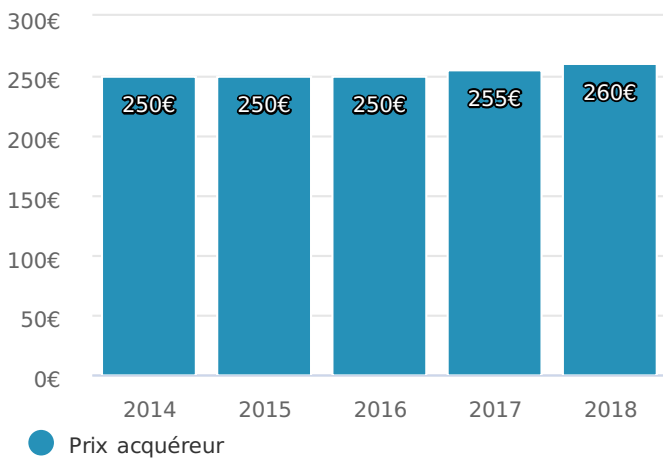
	2018	2017	2016	2015
PRIX ACQUEUR DE LA PART AU 31/12	260 €	255 €	250 €	250 €
VARIATION ANNUELLE DU PRIX DE LA PART	+1.96%	0.00%	+2.00%	0.00%
RÉSULTAT PAR PART	12,42 €	11,98 €	8,04 €	10 €
DIVIDENDES VERSÉS	22 022 999 €	8 982 251 €	4 996 349 €	2 790 725 €
TAUX DVM	4,99 %	4,71 %	4,76 %	3,24 %
REPORT A NOUVEAU CUMULE	179 031 €	558 216 €	560 380,92 €	373 000 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER	97,70 %	97,50 %	97,40 %	97,40 %

INDICATEUR DE PERFORMANCE

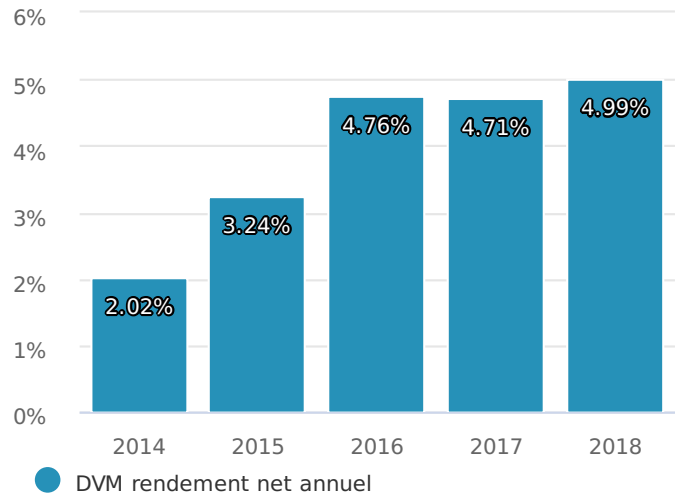
RÉSULTAT PAR PART



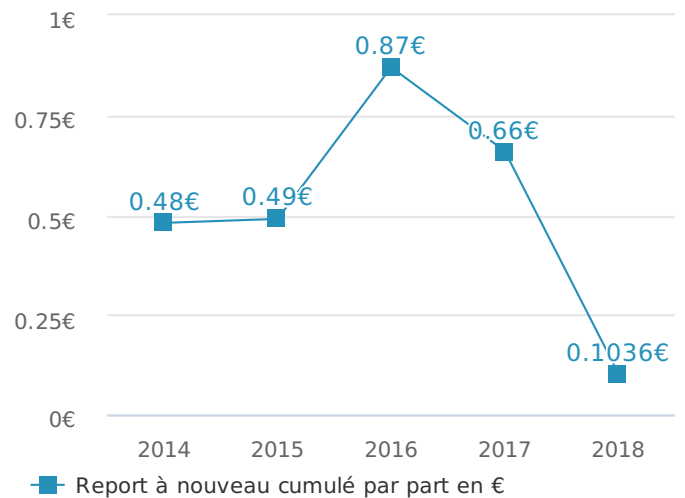
PRIX DE LA PART NOVAPIERRE ALLEMAGNE



DVM NOVAPIERRE ALLEMAGNE



REPORT À NOUVEAU



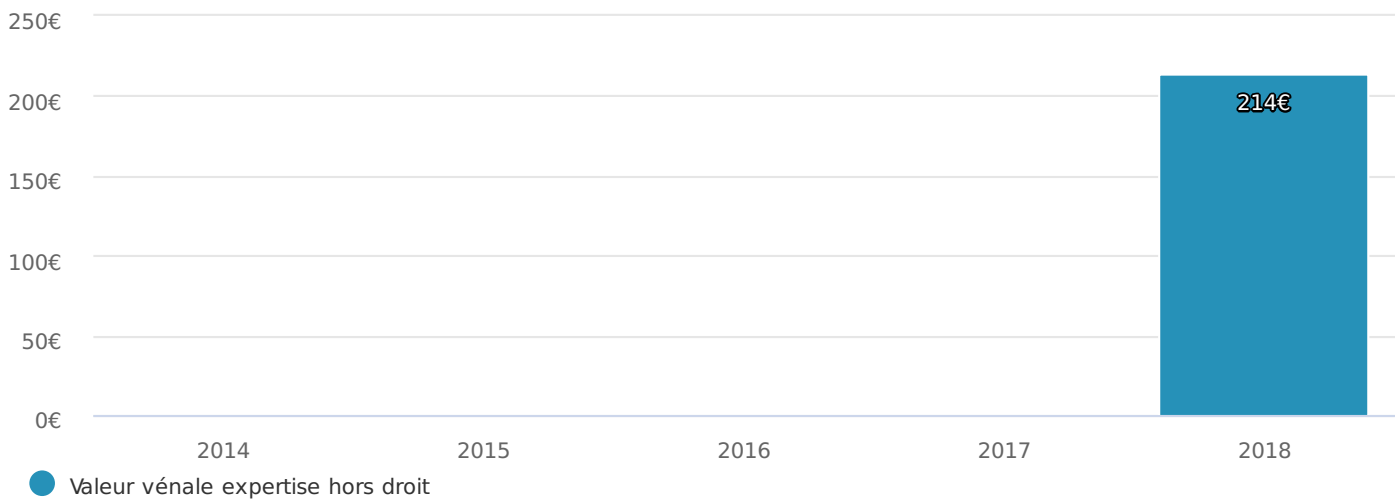
REPARTITIONS SECTORIELLE ET GEOGRAPHIQUE

Commerce :
100 %

Allemagne :
100 %

EVOLUTION DU PATRIMOINE

VALEUR VÉNALE EXPERTISE HORS DROIT



DOCUMENTS OFFICIELS

Les documents inhérents aux différentes SCPI choisies vous ont été fournis, c'est à dire :

- > [Rapport annuel 2018](https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/rapport-annuel-2018-novapierre-allemande.pdf)
https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/rapport-annuel-2018-novapierre-allemande.pdf
- > [BT 2T 2019](https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/bt-2t-2019-novapierre-allemande.pdf)
https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/bt-2t-2019-novapierre-allemande.pdf
- > [BT 4T 2018](https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/bt-4t-2018-novapierre-allemande.pdf)
https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/bt-4t-2018-novapierre-allemande.pdf
- > [BT 3T 2018](https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/bt-3t-2018-novapierre-allemande.pdf)
https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/bt-3t-2018-novapierre-allemande.pdf
- > [Statuts](https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/statuts-novapierre-allemande.pdf)
https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/statuts-novapierre-allemande.pdf
- > [Document d'information Clé](https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/document-d-information-cle-novapierre-allemande.pdf)
https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/document-d-information-cle-novapierre-allemande.pdf
- > [BT 1T 2019](https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/bt-1t-2019-novapierre-allemande.pdf)
https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/bt-1t-2019-novapierre-allemande.pdf
- > [BT 1T 2018](https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/bt-1t-2018-novapierre-allemande.pdf)
https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/bt-1t-2018-novapierre-allemande.pdf
- > [BT 2T 2018](https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/bt-2t-2018-novapierre-allemande.pdf)
https://www.scpi-8.com/upload/scpi/documents/bt-2t-2018-novapierre-allemande.pdf

01

UN GESTIONNAIRE QUI A FAIT SES PREUVES

PAREF GESTION, société de gestion créée en 1991, gère un patrimoine de plus de 1,2 milliards d'euros d'actifs ce qui fait d'elle un acteur majeur du marché de l'immobilier locatif français. PAREF GESTION gère 5 SCPI au total: - Pierre 48 investie dans l'immobilier d'habitation - Novapierre 1 dans l'immobilier commercial - Interpierre France dans l'immobilier d'entreprise - Capiforce Pierre dans des commerces, des bureaux et des locaux d'activité - Novapierre Allemagne investie exclusivement en Allemagne dans l'immobilier commercial

02

UNE FISCALITÉ ATTRAYANTE

Comme toutes les SCPI Européennes, vous bénéficierez d'un avantage fiscal dans la mesure où ces revenus sont de source étrangère. En effet, les revenus fonciers provenant de l'étranger sont d'ores et déjà imposés dans le pays de localisation de l'immeuble et sont en principes exonérées des prélèvements sociaux de 17,2% appliqués en France. La totalité des investissements réalisés par cette SCPI étant réalisés outre-Rhin, cette différence de traitement fiscal est extrêmement intéressante.

03

AUCUNE GESTION, AUCUNE TRÉSORERIE

En investissant dans la SCPI, vous vous dégagez de toutes contraintes de gestion ou de trésorerie. En effet, c'est la société de gestion qui gère l'ensemble de ces contraintes au quotidien. Au final, les loyers reversés aux propriétaires sont nets de tous frais (charges d'entretien, remise aux normes, provision pour travaux futurs, taxe foncière...).

04

LA STRATÉGIE D'ACQUISITION

L'objectif est de constituer un patrimoine immobilier majoritairement situé en Allemagne, composé d'immeubles principalement à usage commercial avec recours possible à l'endettement dans la limite de 40% maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers. Ces immeubles sont majoritairement des commerces et peuvent prendre 2 formes : - Investissements en état, c'est à dire que ces derniers seront réalisés avec des locataires déjà en place et des revenus distribués immédiatement ; - Mais aussi en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement).