

# NOVAPIERRE

## ALLEMAGNE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
Capital social statuaire : 200.000.000 € ▪ 798 920 427 RCS PARIS  
Siège Social : 8, rue Auber - 75009 PARIS ▪ Tél. : 01 40 29 86 86 ▪ Fax : 01 40 29 86 87 ▪ [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)  
Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

## FICHE TECHNIQUE

◆ **CARACTÉRISTIQUE** : NOVAPIERRE ALLEMAGNE est une SCPI classique à capital variable qui a vocation à distribuer un revenu trimestriel potentiel soumis à la décision de l'Assemblée Générale.

◆ **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 objectifs ne sont pas garantis. Le capital investi dans la SCPI n'étant pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi.

◆ **CAPITALISATION** : 164 M€ au 31 décembre 2016 (soit 644 116 parts à 255 €)

◆ **PATRIMOINE** : Le patrimoine de Novapierre Allemagne représente 138 120 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2016.

◆ **TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE** : 96 % au 31/12/2016

Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des actifs occupés par la surface cumulée des actifs détenus par la SCPI.

◆ **TAUX D'OCCUPATION FINANCIER** : 97,4 % au 31/12/2016

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Exemples d'acquisitions (ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI)



DEISSLINGEN



MÖSSINGEN



MOOSBURG



ULM BÖTINGEN

◆ **UN PARTENAIRE DE RÉFÉRENCE** : Internos Global Investors Kapitalanlagegesellschaft MBH (filiale Allemande d'Internos Global Investors) immatriculée au Registre du Commerce de Francfort-sur-le-Main sous le numéro HRB 91360 et Paref Gestion ont décidé d'unir leurs compétences en vue de la création de la première **SCPI à capital variable investie majoritairement en Allemagne et principalement en immobilier commercial**.

**Internos Global Investors Kapitalanlagegesellschaft MBH** est filiale d'**Internos Global Investors** qui est une société paneuropéenne de gestion de fonds et d'actifs d'immobiliers présente sur les principaux marchés européens.

*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.*

*Avant de souscrire des parts de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE, vous devez avoir lu attentivement la note d'information disponible auprès de Paref Gestion. La note d'information a reçu le visa AMF n°14-01 en date du 7 janvier 2014.*

◆ **DATE DE CRÉATION** : 29 novembre 2013

◆ **DURÉE** : 99 ans

◆ **VISA AMF** : Visa SCPI n° 14-01 en date du 7 janvier 2014

◆ **CAPITAL** : SCPI à capital variable, dans la limite d'un capital statutaire fixé à 200.000.000 €

◆ **SOCIÉTÉ DE GESTION** : Paref Gestion, SA au capital de 253.440 €, Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF n°GP-08000011 en date du 19/02/2008 – Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE. Paref Gestion est filiale à 100 % de la société foncière Paref, cotée sur Euronext Paris.

◆ **COMMISSAIRE AUX COMPTES** : Titulaire (PricewaterhouseCoopers Audit, représenté par Philippe GUEGUEN) - Suppléant : Annick CHAUMARTIN

◆ **EXPERT IMMOBILIER** : JONES LANG LASALLE EXPERTISES, représenté par Gareth SELLARS

◆ **DÉPOSITAIRE** : STATE STREET BANQUE

◆ **PRIX DE SOUSCRIPTION** : Il est fixé à 255 € à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2016 (notice publiée au Balo du 29 avril 2016)  
dont 10 % de commission de souscription  
Valeur nominale : 200 € - Prime d'émission : 55 €

**Date d'ouverture des souscriptions** : la SCPI ayant opté pour la variabilité de son capital, la Société de Gestion n'acceptera plus de souscription lorsque le capital social statutaire sera atteint, sauf pour compenser les retraits.

◆ **PRIX DE 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 %.

◆ **DISTRIBUTION DE DIVIDENDES POTENTIELS** : Les dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale.

◆ **SOUSCRIPTION MINIMUM** : 30 parts pour tout nouvel associé

◆ **JOUISSANCE DES PARTS** : le premier jour du cinquième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

◆ **FISCALITÉ** : 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.

Pour simplifier l'établissement de la déclaration de revenus, PAREF GESTION adressera à chaque associé, et en temps utiles, une notice reprenant les informations figurant sur le bordereau de déclaration fiscale et permettant de déclarer ce crédit d'impôt.

◆ **LIQUIDITÉ** : L'Assemblée Générale peut, si elle le juge utile à la satisfaction des demandes de retrait, constituer un fonds de remboursement au plus égal à 10 % du capital effectif existant à la clôture de l'exercice précédent.

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts mais des modalités sont prévues dans la note d'information pour le cas où les retraits excéderaient les souscriptions. Le capital de la SCPI n'est pas garanti.

◆ **DURÉE DE DÉTENTION** : Il est conseillé d'envisager cet investissement sur le moyen et long terme (8-15 ans).

◆ **ÉLIGIBLE À L'ASSURANCE-VIE** : via des contrats multi-supports.

