

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
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** : 86 M€ au 31 décembre 2015 (soit 344 534 parts à 250 €)

♦ **PATRIMOINE** : Le patrimoine de Novapierre Allemagne représente 37 479 m² au 31 décembre 2015.

♦ **TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE** : 94,3 % au 31/12/2015

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 31/12/2015

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 BÖFINGEN

♦ **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^{er} septembre 2016 (notice publiée au Balo du 29 avril 2016) dont 10 % HT (12 % TTC) 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** : Si les demandes sont compensées, le prix de retrait applicable est égal au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription, soit 90 % du prix d'émission, net de tout frais, soit 229,50 €. A l'inverse, si les demandes ne sont pas compensées, la société de gestion propose à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le fonds de remboursement est voté en Assemblée Générale et alimenté uniquement par des cessions d'actifs. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et 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, les revenus locatifs perçus par la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE ainsi que les plus-values de cession des biens réalisées sont imposables en Allemagne. 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 mais sous octroi d'un crédit d'impôt.**

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 la souscription. 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.



VOTRE CAPITAL PIERRE

www.paref-gestion.com – Tél 01 40 29 86 86