

NOVAPIERRE ALLEMAGNE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Capital social statuaire : 50.000.000 € ▪ 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

♦ **CARACTERISTIQUE** : NOVAPIERRE ALLEMAGNE est une SCPI classique à capital variable qui a vocation à distribuer un revenu trimestriel potentiel (annuel les 2 premières années et versé au cours du 4^{ème} trimestre) soumis à la décision de l'Assemblée Générale des associés.

♦ **STRATEGIE 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.

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



♦ **UN PARTENAIRE DE REFERENCE** : 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.

Outre des spécialistes en asset management, l'équipe d'Internos Global Investors Kapitalanlagegesellschaft MBH de plus de vingt personnes compte des experts du commerce ayant une connaissance approfondie des problématiques et des opportunités spécifiques de ce secteur. Elle interviendra en qualité de prestataire de service sans frais supplémentaire pour les associés, la société Paref Gestion disposant seule, conformément aux statuts de la société NOVAPIERRE ALLEMAGNE, du pouvoir de décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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



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

◆ **DUREE** : 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 50.000.000 d'euros

◆ **SOCIETE DE GESTION** : Peref Gestion, SA au capital de 253.440 €, agréée par l'AMF le 19 février 2008 en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, numéro GP-08000011, est filiale à 100 % de la société foncière Peref, cotée sur Euronext Paris.

◆ **EXPERT IMMOBILIER** : Jones Lang LaSalle Expertises

◆ **COMMISSAIRE AUX COMPTES** : PricewaterhouseCoopers Audit

◆ **PRIX DE SOUSCRIPTION** : Il est fixé à 250 €.

Valeur nominale : 200 €

Prime d'émission : 50 € dont 10 % HT (12 % TTC) de commission de souscription

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 225 €. 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%.

La société de gestion perçoit une commission forfaitaire sur mutation des parts de 75 € HT (soit 90 € TTC) par dossier et par bénéficiaire lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation.

◆ **DISTRIBUTION DE DIVIDENDES POTENTIELS** : Les dividendes sont versés sous forme d'acomptes trimestriels sous réserve d'une décision prise par l'Assemblée Générale. (annuel les 2 premières années et versé au cours du 4^{ème} trimestre)

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

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

◆ **FISCALITE** : 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 exonérés d'impôt sur le revenu en France. L'exonération est réalisée par la soumission à l'impôt sur le revenu mais sous octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus.

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.

◆ **LIQUIDITE** : 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.

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

