

## **Diversifiez votre patrimoine en Europe**

Investissez dans l'immobilier de commerce en Allemagne

*Cet investissement comporte un risque de perte en capital.  
La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.*



## ■ Avertissement - Facteurs de risques

Avant d'investir dans une société civile de placement immobilier, vous devez tenir compte des éléments et facteurs de risques décrits ci-dessous.

L'investissement en parts de la société civile de placement immobilier Novapierre Allemagne 2 est un placement dont la rentabilité est fonction notamment :

- des dividendes potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers, etc.) ; et

- du montant du capital que, le cas échéant, vous percevrez lors de la vente ou de la cession de vos parts ou, le cas échéant, de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande de souscription de parts de la SCPI. Le montant du capital n'est pas garanti.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée à d'autres actifs. Le rachat des parts par la SCPI à la valeur déterminée par PAREF Gestion dépend de l'existence de demandes de souscriptions au prix correspondant.

L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier. 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.

En outre, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Novapierre Allemagne 2 pourra recourir à l'endettement. En tout état de cause, le recours à l'endettement et les acquisitions payables à terme ne devraient pas excéder 40 % de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers. Cette opération présente un caractère risqué en

cas de baisse du marché immobilier : la SCPI pourrait être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits et la valeur et la liquidité de vos parts s'en trouveraient affectées.

Par ailleurs, les investisseurs sont informés du fait qu'une partie de la commission de gestion perçue par la Société de Gestion pourra être reversée à PRINCIPAL REAL ESTATE et/ou à tout autre prestataire sur lequel la Société de Gestion pourra s'appuyer pour l'administration de la SCPI et la gestion de son patrimoine et de sa trésorerie.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à ce placement. La société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 10 ans.

En cas de souscription de vos parts par recours à l'endettement, dans des circonstances défavorables, le produit de la cession/du rachat de vos parts pourrait ne pas être disponible ou suffisant pour rembourser votre emprunt.

Le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital. En cas de vente des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.

Par ailleurs, le rendement de la SCPI tiendra compte de la fiscalité applicable en Allemagne, pays dans lequel se situent majoritairement les actifs détenus par la SCPI.

## ■ Avertissement relatif aux conditions de souscription initiales

PAREF Gestion attire l'attention des investisseurs sur le fait qu'à compter de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), et dans la limite d'un montant de collecte de 15,5 millions d'euros, prime d'émission incluse, les premiers investisseurs dits « sponsors », ont la possibilité de souscrire des parts de la SCPI à un prix de 233 euros unitaire, soit un montant inférieur au prix de souscription de 250 euros applicable à tous les investisseurs qui souscriront au-delà de ce seuil de capitalisation de 15,5 millions d'euros.

PAREF Gestion a décidé d'appliquer cette réduction à ces investisseurs « sponsors » dans la mesure où ceux-ci sont susceptibles d'investir des sommes dès la création de la SCPI, afin de permettre la constitution rapide d'un patrimoine d'actifs immobiliers et, ce sans grever le patrimoine acquis d'une quelconque garantie, tout

en générant des revenus locatifs pour tous les associés de la SCPI à court terme.

Cette réduction s'opère pour partie au travers d'une prime d'émission moins importante et d'une commission de souscription réduite à percevoir par PAREF Gestion et pour l'autre partie par une moindre participation aux frais de constitution, d'augmentation de capital et de constitution des premiers éléments du patrimoine de la SCPI.

Les parts souscrites à ces conditions confèrent à leurs porteurs les mêmes droits que les autres parts. Toutefois, les parts ainsi souscrites seront inaliénables pendant une période de trois ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.



## **Nouvel Opus Novapierre** **PAREF Gestion**

Nous sommes heureux de partager avec vous le deuxième millésime de Novapierre Allemagne, bâti dans la continuité du premier afin de vous offrir, à nouveau, l'accès au marché immobilier allemand des commerces.

Avec la gamme Novapierre, vous construisez votre patrimoine SCPI selon vos convictions, votre sensibilité.

Chaque SCPI possède un territoire et un secteur immobilier d'investissement majeur.

Novapierre Allemagne 2 vous propose aujourd'hui d'investir dans des actifs immobiliers de commerce.

***Gute Lektür***  
***Bonne lecture !***



Cette photo est intégrée dans un but illustratif.  
Elle ne représente pas un actif détenu par la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2.

Novapierre Allemagne 2 est un support collectif d'épargne dédié au secteur immobilier des commerces en Allemagne.

Novapierre Allemagne 2 permet, en contrepartie d'un risque de perte en capital et de liquidité :

- d'investir votre épargne sur le marché immobilier allemand
- d'investir indirectement dans un patrimoine immobilier physique constitué principalement de commerces situés en Allemagne
- de disposer tous les trimestres d'un revenu potentiel soumis à la décision de l'Assemblée Générale
- de bénéficier d'un service complet de gestion opéré par des professionnels de l'investissement immobilier et de l'épargne gérée

Cette SCPI est un support d'investissement de long terme. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

#### **Gamme Novapierre**

##### **Les autres fonds disponibles**

- Novapierre 1, dédié à l'immobilier commercial en France
- Novapierre Allemagne, dédié à l'immobilier commercial en Allemagne
- Novapierre Résidentiel, dédié à l'immobilier résidentiel en France



# L'Allemagne,

une économie solide, selon PAREF Gestion

**1<sup>ère</sup>**

économie européenne

**4<sup>ème</sup>**

économie mondiale

**16**

états fédérés (Länders)



**1 des 3**

plus importants marchés  
européens du commerce



**3,2 %**

l'un des taux de chômage  
les plus bas d'Europe



**+2 %**

de croissance des ventes  
en détail prévus en 2019



# Des ménages qui consomment

## Un pouvoir d'achat élevé, selon PAREF Gestion

Avec un taux de chômage parmi les plus bas d'Europe et un pouvoir d'achat par habitant parmi les plus élevés, les allemands consomment structurellement de manière importante.

En 2018, la consommation des ménages allemands représente 53 % du PIB national.

Le prix, la qualité, l'impact environnemental des produits sont des marqueurs importants dans le comportement d'achat des consommateurs allemands.

Les enseignes «discount» sont particulièrement fréquentées, notamment pour les biens courants ; la

sécurité et la solidité des biens professionnels orientant le consommateur vers des enseignes plus traditionnelles.

Les enseignes «discount» sont situées généralement en périphérie, et forment, avec des enseignes alimentaires plus haut de gamme, un ensemble de commerces de proximité particulièrement appréciés des allemands.

La dynamique de la consommation en Allemagne bénéficie au secteur immobilier du commerce<sup>1</sup> et aux investisseurs se positionnant sur ce marché.

<sup>1</sup> - La situation de l'économie et du marché immobilier allemand sont décrits tels qu'observés à la date de réalisation de la présente brochure. Il existe un risque que la situation du marché immobilier puisse être moins favorable sur la durée du placement recommandée pour ce placement.

Sources - Banque Mondiale 2018 - Eurostat - BNPPRE

# Ouvrir son épargne à l'Allemagne avec le commerce de proximité

Avec Novapierre Allemagne 2, nous vous proposons d'investir sur le marché immobilier des commerces de proximité en Allemagne et ainsi :

accompagner la forte demande des enseignes qui cherchent à s'implanter dans les petites et moyennes villes ;

disposer d'une stratégie lisible, déjà éprouvée sur le premier millésime Novapierre Allemagne ;

investir dans un patrimoine immobilier avec potentiellement un taux d'occupation locatif élevé, essentiel pour disposer de revenus stables sur le long terme.

Avec Novapierre Allemagne 2, en contrepartie d'un risque de perte en capital et de liquidité :

Vous investissez sur un des secteurs les plus solides d'Allemagne : le commerce de proximité ;

Vous épargnez dans un modèle de commerces parfaitement normé et installé, correspondant aux habitudes de consommation des ménages allemands ;

Vous bénéficiez du cadre fiscal applicable aux revenus fonciers de source allemande.





Commerces  
de plus de 2 000 m<sup>2</sup>



Lander allemand  
ou banlieue de Berlin



Grandes enseignes  
dans le commerce de  
détail

## Une équipe à nos côtés

Principal Real Estate Europe :  
experts du commerce, selon PAREF Gestion

Principal Real Estate Europe (anciennement Internos Global Investors) fait partie du groupe américain Principal.

**74,5 mds \$**  
immobilier géré  
dans le monde

En Europe, Principal Real Estate Europe est implanté dans 8 pays et gère environ 4,8 mds € d'actifs immobiliers sur toutes les classes d'actifs en 2018.

Sa filiale allemande, basée à Francfort, est spécialisée principalement dans les actifs commerciaux, répartis sur tout le territoire. Experts du commerce, ils ont une connaissance approfondie des problématiques et des opportunités spécifiques de ce secteur.

Principal Real Estate Europe nous accompagne dans la recherche, l'analyse et la gestion des biens immobiliers en Allemagne.

## Caractéristiques principales au 1<sup>er</sup> avril 2022

**Société Civile de Placement Immobilier  
à capital variable**

**Prix de souscription**  
260 euros

**Prix de retrait**  
234 euros

**Minimum de souscription**  
10 parts

**Date d'entrée en jouissance**  
1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois suivant la réception intégrale des fonds par la société

**Durée de placement recommandée**  
10 ans minimum

**Fréquence de distribution de revenu potentiel**  
Trimestrielle

**Commission de souscription<sup>1</sup>**  
10 % HT, soit 12 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription prime d'émission incluse

**Commission de gestion annuelle<sup>2</sup>**  
11 % HT (13,2 % TTC) du montant des produits locatifs, des produits accessoires hors taxes encaissés par la société et des produits financiers nets

**Commission sur cession ou mutation de parts**  
par dossier de retrait et de cession de parts, en cas de mutation de parts, des frais forfaitaires d'un montant de 75 € HT (soit 90 € TTC pour un taux de TVA de 20 %) sont appliqués.

**Capital maximum statutaire**  
200 000 000 €

**Siège social de la SCPI**  
153, bd Haussmann - 75008 Paris  
853 026 821 RCS Paris

La Note d'information de la SCPI Novapierre Allemagne 2 a reçu le visa SCPI n°19-19 en date du 20 août 2019 délivré par l'AMF.

L'ensemble des frais supportés par la SCPI est indiqué dans la Note d'information.

<sup>1</sup> - L'Associé supporte une commission de souscription lors de l'achat de ses parts. Celle-ci rémunère (i) les frais de collecte, notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, les frais de distribution liés à une commercialisation intermédiaire, (ii) les frais d'étude et l'exécution des programmes d'investissements.

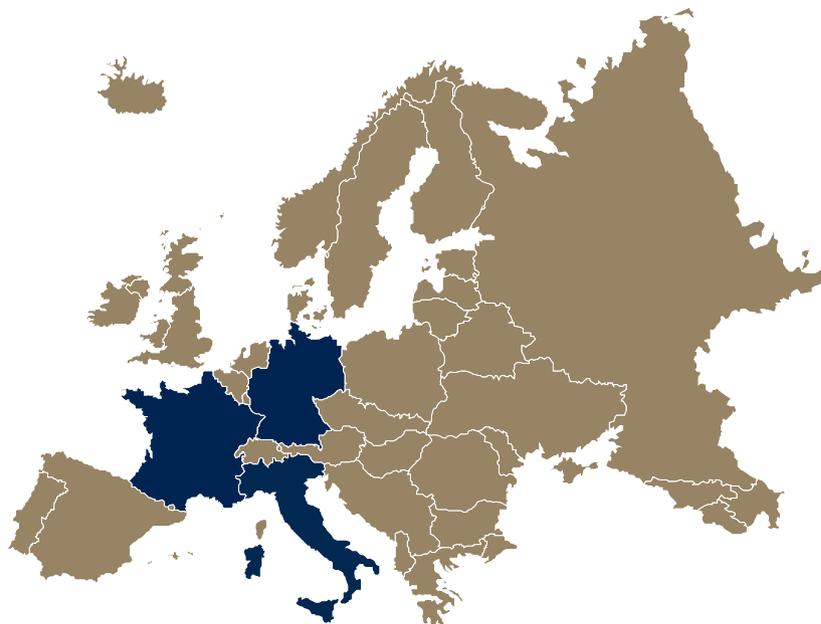
<sup>2</sup> - La SCPI supporte une commission de gestion annuelle. Celle-ci est déduite des loyers perçus avant le versement des revenus trimestriels. Elle rémunère la société de gestion pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

# La passion de l'immobilier au service de votre épargne

PAREF Gestion, c'est une équipe d'experts pluridisciplinaires, spécialisée et animée par l'investissement et la gestion de patrimoine immobilier depuis plus de 30 ans.

Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, filiale à 100 % de la Foncière cotée PAREF, le savoir-faire de PAREF Gestion lui permet d'intervenir sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur immobilière : création et structuration de Fonds immobiliers (SCPI, OPPCI, Club Deal, Fonds dédiés...), investissements, gestions d'actifs.

Bénéficiant d'une expertise immobilière plurisectorielle (bureaux, commerces, activité, logistique, résidentiel, loisirs et tourisme), notre gamme de SCPI spécialisées, selon des typologies d'actifs ou des zones géographiques ciblées, offre l'opportunité de proposer une allocation immobilière diversifiée.



**1,8 Mds €**  
Actifs sous gestion



**+ de 21 000**  
Associés



**+ de 1 900** baux

Source : PAREF Gestion au 31/12/2021

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

# Épargner avec la SCPI

## Comment ça marche ?

Une société civile de placement immobilier est un support d'épargne réglementé ayant pour objectif exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Il s'agit d'un placement à long terme. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

L'acquisition des parts de SCPI permet de se constituer un patrimoine immobilier mutualisé. L'investissement dans des parts de SCPI comporte un risque de perte en capital et de liquidité.

Le ticket d'entrée est plus faible qu'un investissement direct et la totalité de la gestion est déléguée à une société de gestion. En contrepartie, la SCPI verse à la société de gestion une commission de gestion annuelle (11 % HT soit 13,2 % TTC du montant des produits locatifs, des produits accessoires hors taxes encaissés et des produits financiers nets).



\* Les revenus potentiels sont soumis à la décision de l'assemblée générale des associés.  
\*\* agréée par l'AMF pour gérer des SCPI

## Fiscalité

### Revenus fonciers de source allemande

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 2 ainsi que les plus-values de cession des titres et des immeubles réalisées sont imposables en Allemagne.

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.

Votre imposition se décompose comme telle :

1 - Le taux d'imposition en Allemagne est actuellement de 15,825 %. Celui-ci est prélevé à la source et la distribution de revenus aux associés est donc net d'impôt allemand.

2 - L'impôt français relatif à la convention franco-allemande représente la différence entre votre Tranche Marginale d'Imposition (TMI) et votre Taux Moyen d'Imposition.

Le traitement fiscal lié à la détention de parts de SCPI dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Nous vous conseillons de vous renseigner auprès d'un conseiller fiscal.

Ce document est un support d'information promotionnel qui ne constitue ni une offre ni une sollicitation, ni le fondement d'un contrat d'achat ou de vente pour un investissement. Toutes les images présentées dans ce document sont fournies à titre d'information seulement. En raison de sa simplification, ce document est partiel et les informations qu'il contient peuvent donc se révéler subjectives. PAREF Gestion ne garantit ni l'exactitude ni l'exhaustivité des informations, lesquelles pourront être modifiées sans préavis. En outre, PAREF Gestion décline toute responsabilité relative à une décision prise sur la base de ce document.

Certaines déclarations et analyses contenues dans ce document et quelques exemples fournis sont basés sur, ou dérivés de, la performance hypothétique de modèles développés par PAREF Gestion. Ces évaluations peuvent différer des évaluations effectuées par d'autres parties pour des types de placements semblables. PAREF Gestion décline toute responsabilité quant à l'exactitude des modèles ou des estimations utilisés dans l'analyse. PAREF Gestion ne fait aucune déclaration et ne donne aucune garantie de quelque nature que ce soit, et n'est en aucun cas responsable de la véracité, de l'exhaustivité ou de l'exactitude de toute information, projection, représentation, garantie ou omission de ces informations. Toutes les informations, analyses et conclusions ci-après présentent les connaissances actuelles et l'estimation du marché de PAREF Gestion au moment de sa production. Ce document ne tient pas compte des objectifs, de la situation financière ou des besoins du destinataire. Il ne doit être considéré ni comme un conseil en investissement, un conseil fiscal, comptable, réglementaire, juridique ou autre, ni comme le fondement d'une volonté de transiger.

Tout investissement en parts de SCPI comporte notamment des risques de perte en capital et de liquidité. La rentabilité n'est pas garantie.

Les informations fournies sur les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures : les performances ne sont pas constantes dans le temps et la valeur des investissements peut fluctuer à la hausse comme à la baisse.

L'ensemble des risques associés à l'investissement dans des parts de SCPI est décrit dans le document d'informations clés et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tous les documents réglementaires de souscription doivent être remis préalablement à la souscription et sont disponibles gratuitement sur le site [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

Temp 27/04/2022 PAREF Gestion – Tous droits réservés

 **153 bd Haussmann**  
**75008 Paris**

 **01 86 90 41 10**

 **associés@paref.com**