

Nom du conseiller :

DATE – CACHET ET VISA

## BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Je soussigné (e) ☐ Monsieur ☐ Madame ☐ Madame et Monsieur ☐ Indivision

☐ **Personne morale** : n° SIRET : .....

Nom et prénom du représentant légal : .....

**Nom ou Dénomination sociale** : ..... **Prénom** : .....

(en majuscules) nom marital pour les femmes mariées, divorcées ou veuves – Nom juridique pour les indivisions)

**Nom** : ..... **Prénom** : .....

**Né(e) le** : ..... **à** : ..... **N° département** : ..... **Pays** : .....

**Nom/Prénom conjoint ou partenaire PACS** : .....

**Né(e) le** : ..... **à** : .....

**Adresse complète** : **N°** : ..... **Rue** : ..... **Commune** : .....

**Code Postal** : ..... **Ville** : ..... **Pays** : .....

**N° Téléphone** : **domicile** : ..... **bureau** : ..... **Portable** : .....

**E-mail** : .....

### Situation familiale :

☐ Marié (e) communauté ☐ Marié(e) séparation de biens ☐ Marié(e) communauté universelle

☐ PACS régime légal ☐ PACS régime indivision ☐ Majeur(e) ☐ Célibataire ☐ Divorcé(e) ☐ Veuf(ve)

**Régime fiscal** : ☐ IR ☐ Autre, préciser : .....

**Statut fiscal** : ☐ Résident fiscal français ☐ Non résident fiscal français

Pays de résidence fiscale : .....

- Reconnais avoir reçu le ..... / ..... / ..... (Date = délai de réflexion de 48h) les statuts, la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers et en avoir pris connaissance, ainsi que des conditions d'émission des parts rappelées au verso.
- Suis informé (e) du fait que la société ne garantit pas la revente des parts mais que des modalités sont prévues dans la note d'information pour le cas où les retraits excéderaient les souscriptions.

Souscris ..... parts de NOVAPIERRE ALLEMAGNE (minimum de 30 parts pour tout nouvel associé) au prix unitaire de (voir au verso) ..... €, soit au total ..... €

☐ Je règle ma souscription comptant. Ci-joint un chèque à l'ordre de NOVAPIERRE ALLEMAGNE de ..... €

☐ Je règle ma souscription par virement à l'ordre de NOVAPIERRE ALLEMAGNE à la **BRED Banque Populaire**

**IBAN : FR76 1010 7001 1800 3280 2538 628 – Code BIC : BREDFRPPXXX**

☐ Je demande un crédit. J'ai bien noté que la souscription devra être réglée sur première demande de la société de gestion. A défaut, le prix de la part sera celui en vigueur le jour du règlement. Je m'engage à régler la différence le cas échéant.

Demander(ons) que le règlement des revenus attachés aux parts, objet de la présente souscription, soit porté au crédit du compte suivant : **(joindre impérativement un RIB)**

Fait à ..... le ..... / ..... / 20 ..... en 2 exemplaires dont un que je conserve.

**Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Bon pour souscription de...parts » (nombre de parts en toutes lettres)**

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

**Régie par les articles 1845 et suivants du code civil, les articles L.214-86 et suivants et l'article R.214-155 et suivants du code monétaire et financier et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'AMF**

**Capital social statuaire :** 400.000.000 € — 798 920 427 RCS PARIS

**Siège Social :** 153, boulevard Haussmann - 75008 PARIS - Tél 01 40 29 86 86 - [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

**Objet social :** acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

**Les statuts sont déposés au siège social.** La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée à la fraction du capital qu'il possède.

**Notice :** la notice prévue par l'article 422-196 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers a été publiée au BALO.

**Note d'information :** la note d'information a reçu le visa SCPI n° 14-01 en date du 7 janvier 2014 de l'Autorité des Marchés Financiers.

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT

**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 statuaire sera atteint, sauf pour compenser les retraits.

**Prix de souscription :** 260 € à compter du 1er octobre 2018 (avis publié au Balo le 21 septembre 2018)

Valeur nominale : 200 € - Prime d'émission : 60 €

dont 10 % de commission de souscription

**Prix de retrait :** Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions, s'établit à 234 €. Il ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Si les retraits excèdent les souscriptions, la société de gestion donne la possibilité à l'associé de faire racheter ses parts sur un fonds de remboursement qui pourrait être voté par l'assemblée générale et alimenté par des cessions d'actifs. Le prix de retrait par le fonds ne pourrait alors s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %.

**Minimum de souscription :** TRENTE (30) parts pour tout nouvel associé.

**Modalité de règlement :** en totalité le jour de la souscription, sauf recours au crédit, auquel cas la souscription devra être réglée sur première demande de la société de gestion.

**Lieu de souscription :** Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de Gestion, dûment complété et signé.

**Jouissance des parts :** La date de jouissance est fixée au premier jour du cinquième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

### MODALITES PRATIQUES DE REDACTION DU PRESENT BULLETIN DE SOUSCRIPTION

#### 1° Pour les mineurs et les incapables :

Pour les mineurs : remplir le formulaire au nom du mineur, le faire signer par le père, la mère ou le tuteur.

Pour les incapables majeurs : remplir le formulaire au nom de l'incapable, le faire signer par le tuteur ou le curateur. Joindre une copie du document ou de la décision nommant la tutelle ou la curatelle.

#### 2° Pour les usufruitiers et nu-propriétaires :

Le bulletin est établi au nom du nu-propriétaire, il est signé par celui-ci et l'usufruitier à moins que l'un d'eux n'est donné procuration à l'autre.

#### 3° Pour les indivisions :

Etablir un formulaire au nom de l'indivision, le faire signer par le mandataire de l'indivision valablement autorisé ou – à défaut de mandataire – par chaque membre de l'indivision - établir en annexe un état recensant les noms, prénoms, dates et lieux de naissance, adresses complètes et régimes fiscaux de tous les indivisaires.

#### 4° Pour les personnes morales :

Etablir un formulaire au nom de la personne morale et le faire signer par le mandataire habilité.

Joindre impérativement au présent formulaire une copie des statuts, un extrait K bis récent, un extrait du procès-verbal désignant le représentant légal de la personne morale.

NB : la société de gestion se réserve la possibilité de demander toutes justifications utiles.

**Loi informatique et Libertés :** Les informations recueillies dans le présent bulletin ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès dans les conditions prévues par la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

# QUESTIONNAIRE DE CONNAISSANCE DE LA CLIENTÈLE

En application notamment de la directive MIF (Marché des Instruments Financiers) en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007 et de la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme

Tous les champs sont obligatoires

## Joindre à ce questionnaire un justificatif de domicile et une pièce d'identité

☐ PERSONNE PHYSIQUE

☐ PERSONNE MORALE

☐ M

☐ Mme

☐ Mlle

☐ M et Mme

☐ Sté (☐ IS ou ☐ IR)

☐ Autre

Nom ..... Prénom .....

Adresse .....

Code postal ..... Ville ..... Pays .....

Tél ..... E-mail .....

Profession ..... Né le ..... / ..... / ..... à ..... Département .....

Nationalité ☐ française ☐ autre ..... N°SIRET (sociétés) .....

Résident fiscal français : ☐ oui ☐ non

☐ Représentant légal (sociétés, successions, indivisions, mineurs, incapable)

☐ Usufruitier

☐ M

☐ Mme

☐ Mlle

Nom ..... Prénom .....

Adresse .....

Code postal ..... Ville ..... Tél .....

## 1) Comment qualifiez-vous votre niveau de connaissance concernant les produits d'épargne ?

☐ Faible

☐ Moyen

☐ Elevé

## 2) Comment qualifiez-vous votre niveau de connaissance concernant les marchés et les produits immobiliers ?

### Immobilier en direct

☐ Faible

☐ Moyen

☐ Elevé

### Immobilier indirect (« pierre-papier »)

- Actions cotées de sociétés immobilières

☐ Faible

☐ Moyen

☐ Elevé

- OPCVM spécialisé secteur immobilier

☐ Faible

☐ Moyen

☐ Elevé

- SCPI

☐ Faible

☐ Moyen

☐ Elevé

- OPCI

☐ Faible

☐ Moyen

☐ Elevé

## 3) Quel type d'investisseur vous correspondrait le plus ?

☐ Je n'accepte aucun risque de perte en capital

☐ J'accepte une prise de risque modérée pouvant se traduire par une perte partielle de mon capital

## 4) Quel est le revenu annuel de votre foyer fiscal ?

☐ < 30 000 euros

☐ de 30 000 à 50 000 euros

☐ de 50 000 à 100 000 euros

☐ > 100 000 euros

**5) Quel est le montant de votre patrimoine ?**

- ☐ - de 100 000 euros ☐ entre 100 000 et 300 000 euros  
☐ Entre 300 000 et 500 000 euros ☐ + de 500 000 euros

**6) Quelle est votre tranche marginale d'imposition ?**

- ☐ 0 % ☐ 5,50 % ☐ 14 %  
☐ 30 % ☐ 41 % ☐ 45 %

**7) Êtes-vous soumis à l'ISF ?**

- ☐ Non ☐ Oui (Précisez le taux d'imposition)

**8) Quel est le montant de votre patrimoine immobilier hors parts de SCPI ?**

- ☐ - de 100 000 euros ☐ entre 100 000 et 300 000 euros  
☐ Entre 300 000 et 500 000 euros ☐ + de 500 000 euros

**9) Quel est le montant de votre patrimoine immobilier en parts de SCPI ?**

- ☐ Ne possède pas de parts de SCPI ☐ - de 10 000 euros  
☐ Entre 10 000 et 30 000 euros ☐ + de 30 000 euros

**10) Quels sont vos objectifs en matière d'investissement en parts de SCPI ?**

- ☐ Diversifier mes investissements ☐ Compléter mes revenus, ma retraite  
☐ Défisicaliser ☐ Constituer un patrimoine

**11) Quelle est la durée envisagée concernant vos placements en parts de SCPI ?**

- ☐ - de 8 ans ☐ Entre 8 et 10 ans ☐ + de 10 ans

**12) Avez-vous pris connaissance des avantages et risques de placement en parts de SCPI ?**

- ☐ Oui ☐ Non

**13) Compte tenu des documents et des renseignements qui vous ont été délivrés, estimez-vous avoir compris les risques inhérents à l'investissement en parts de SCPI ?**

- ☐ Oui ☐ Non

**14) Quelle est l'origine des fonds que vous souhaitez investir ?**

- ☐ Epargne déjà constituée ☐ Successions  
☐ Produit de cessions ☐ Revenus exceptionnels  
☐ Autres (à préciser)

Je déclare assumer l'entière responsabilité des réponses que je viens de fournir à ce questionnaire.

Fait à ..... le ..... / ..... / ..... Signature

**CADRE RESERVE A LA SOCIETE DE GESTION :**

TEST D'ADEQUATION :

- ☐ validé ☐ refusé

## OBJECTIF

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## PRODUIT

**PRODUIT : NOVAPIERRE Allemagne - Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable**

**INITIATEUR : PAREF GESTION**

**AUTORITÉ CHARGÉE DU CONTRÔLE : Autorité des Marchés Financiers (AMF)**

**DATE DE PRODUCTION DU DOCUMENT : 12 janvier 2018**

**VOUS ÊTES SUR LE POINT D'ACHETER UN PRODUIT QUI N'EST PAS SIMPLE ET QUI PEUT ÊTRE DIFFICILE À COMPRENDRE.**

## EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

**TYPE : SCPI de rendement**

La SCPI est un fonds d'investissement, réglementé par l'Autorité des Marchés Financier (AMF), qui permet à l'associé d'investir dans des biens immobiliers avec un budget réduit tout en diversifiant ses placements et en mutualisant le risque lié à l'investissement. Le capital investi n'est pas garanti.

**OBJECTIFS :** Novapierre Allemagne a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier commercial locatif diversifié composé majoritairement de commerces et accessoirement d'immobilier d'entreprise, situés majoritairement en Allemagne et à titre exceptionnel dans d'autres Etats de la zone euro. Actuellement, les immeubles sont situés en totalité en Allemagne.

Pour financer ses investissements la SCPI a recours à l'endettement dans la limite d'un maximum autorisé en assemblée générale des associés. Cette SCPI associe un rendement potentiel lié à la perception des loyers et une capitalisation liés à la revalorisation potentielle des actifs.

**INVESTISSEURS DE DETAIL VISÉS :** Cible de clientèle : Tous, clients professionnels et non professionnels au sens de la directive Marché d'instruments financiers 2014/65/UE du parlement européen et du conseil du 15 mai 2014 qui ne disposent pas des moyens ou de la disponibilité nécessaires pour réaliser et suivre eux-mêmes un investissement immobilier. La SCPI est un investissement indirect de long terme dans l'immobilier permettant de diversifier son épargne, source de revenus complémentaires, notamment en vue de la retraite. La durée de détention minimum conseillée est de 10 ans minimum. L'investissement du client doit être en rapport avec sa capacité de financement s'il a recours à l'emprunt et avec sa stratégie patrimoniale en matière de diversification.

**ASSURANCES :** non applicable

## QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

### INDICATEUR DE RISQUE



← RISQUE LE PLUS FAIBLE      RISQUE LE PLUS ÉLEVÉ →

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que le produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

La SCPI est un produit qui comporte des risques liés à tout investissement immobilier locatif et qui s'adresse à une clientèle avisée. La SCPI est un fonds dont la gestion est assurée de manière discrétionnaire par la Société de gestion de portefeuille, dans le respect des statuts.

- Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui représente donc un niveau de risque modéré.
- Si la situation venait à se détériorer sur les marchés, l'impact possible sur la valeur et/ou le rendement de votre investissement se situe à un niveau entre faible et moyen.
- Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

## SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Investissement de 10 000 EUR		1 an	5 ans	10 ans (période de détention recommandée)
SCÉNARIOS				
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 818 EUR	6 829 EUR	5 948 EUR
	Rendement annuel moyen	-21,82%	-7,34%	-5,06%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 091 EUR	10 599 EUR	13 302 EUR
	Rendement annuel moyen	-9,09%	1,17%	2,89%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 426 EUR	11 774 EUR	15 548 EUR
	Rendement annuel moyen	-5,74%	3,32%	4,51%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 079 EUR	13 489 EUR	18 742 EUR
	Rendement annuel moyen	0,79%	6,17%	6,48%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans (la période de détention recommandée), en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros.

- Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.
- Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.
- Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.
- Votre perte maximale peut être l'ensemble de votre investissement.
- Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## QUE SE PASSE-T-IL SI PAREF GESTION N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

PAREF GESTION est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

## QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### COÛTS AU FIL DU TEMPS

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 EUR			
SCÉNARIOS	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux	1158 EUR	2016 EUR	3648 EUR
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	11,58%	3,32%	2,23%

## COMPOSITION DES COÛTS

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée;
- la signification des différentes catégories de coûts.

<b>Coûts ponctuels</b>	Coûts d'entrée	1,12%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez, il se pourrait que payiez moins.
	Coûts de sortie	Néant	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	Coûts de transaction de portefeuille	Néant	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	1,12%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
<b>Coûts accessoires</b>	Commissions liées aux résultats	Néant	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	Commissions d'intéressement	Néant	L'incidence des commissions d'intéressement.

## COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER, ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Le produit est construit pour un investissement à long terme. Cependant vous pouvez le vendre sans pénalité à n'importe quel moment ou bien le garder plus longtemps.

**Période de détention recommandée : 10 ans.**

## COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Avant d'adresser toute réclamation concernant votre produit contactez votre conseiller, puis adressez votre réclamation à :

PAREF GESTION

Monsieur Gilles CHAMIGNON

153 boulevard Haussmann 75008 PARIS

Numéro de téléphone non surtaxé : 01 40 29 86 86

Boîte contact : [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com)

PAREF GESTION s'engage à accuser réception de votre demande sous 10 jours ouvrables maximum à compter de la réception de la réclamation sauf si la réponse elle-même est apportée au client dans ce délai. Dans tous les cas, une réponse définitive vous sera apportée dans un délai maximal de 60 jours à compter de la réception de votre demande sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées.

MEDIATEUR AMF : Pour régler un différend à l'amiable entre un associé et la société de gestion et afin d'éviter une procédure judiciaire, le service de médiation interne de l'AMF peut être saisi par réclamation écrite adressée à : Médiateur de l'AMF, Autorité des Marchés Financiers, 17 Place de La Bourse, 75082 Paris Cedex 02. Il est possible de remplir en ligne le Formulaire de demande de médiation AMF et de consulter la Charte de médiation AMF sur le site internet officiel de l'AMF.

## AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Pour plus d'informations, en vue de votre souscription, nous vous invitons à vous connecter sur le site [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com) et à prendre connaissance des autres documents légaux de la SCPI : note d'information, statuts, bulletin trimestriel d'information, rapport annuel.

Contact téléphonique (non surtaxé) : 01 40 29 86 86