



# NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
Capital social statuaire : 200.000.000 € — 853 026 821 RCS PARIS

## Société de Gestion : PAREF GESTION

Société Anonyme au capital de 253.440 Euros — 380 373 753 RCS PARIS  
Société de Gestion de Portefeuille — Agrément AMF n°GP 0800011 en date du 19/02/2008  
Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE  
Siège Social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris — Tél 01 86 90 41 10 - www.paref-gestion.com  
Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

## BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Nom du conseiller :

DATE – CACHET ET VISA

RESERVE A LA SOCIETE DE GESTION

Date de réception : N° associé :

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

### ☐ PERSONNE MORALE

Forme juridique ..... Nom ou Dénomination sociale (ou raison sociale) : .....  
Nom et prénom (s) de la personne habilitée à engager la personne morale : .....  
Adresse complète : N° : ..... Rue : .....  
Code Postal : ..... Ville : ..... Pays : .....  
Régime fiscal ☐ IR ☐ IS N° SIRET : ..... Code APE : .....

### ☐ PERSONNE PHYSIQUE

Nom : ..... Prénom (s) : .....  
Nom de jeune fille : ..... Né(e) le : ..... à : .....  
N° département : ..... Pays : .....  
Nom/Prénom conjoint ou partenaire PACS : .....  
Né(e) le : ..... à : .....  
Profession : .....  
Adresse complète : N° : ..... Rue : ..... Commune : .....  
Code Postal : ..... Ville : ..... Pays : ..... Nationalité : .....  
N° Téléphone : Fixe : ..... Portable : .....  
E-mail : .....

### Situation familiale

☐ Célibataire ☐ Marié(e) ☐ Pacsé(e) régime légal ☐ Pacsé(e) régime indivision ☐ Veuf(ve) ☐ Divorcé(e)

### Régime matrimonial

☐ Communauté universelle ☐ Communauté réduite aux acquêts ☐ Séparations de biens ☐ Participation aux acquêts  
☐ Communauté meubles et acquêts ☐ Clause de réemploi de fonds propres ☐ Autre, préciser : .....

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

Statut fiscal ☐ Résident fiscal français ☐ Non résident fiscal français (Certifie - Certifions que les parts ne sont pas souscrites au bénéfice d'une «US Person» (Statut de contribuable américain) telle que cette expression est définie dans la réglementation américaine, ne seront pas cédées, ni transférées sur le territoire des Etats-Unis ou au bénéfice d'une «US Person») - Adresse et Pays de résidence fiscale : .....

### Nature de propriété

☐ Pleine propriété ☐ Indivision ☐ Nue-propriété ☐ Usufruit (Voir au verso - Modalités pratiques de rédaction du présent bulletin de souscription)  
• 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.

Déclare - Déclarons souscrire ..... parts de la société Novapierre Allemagne 2 (minimum de 10 parts pour les nouveaux associés) au prix unitaire de (Voir au verso - Modalités de souscription) ..... €, soit au total ..... €

### Modalités de règlement

☐ Je règle ma souscription comptant **en priorité** par virement (depuis une Banque française) à l'ordre de Novapierre Allemagne 2 à la Banque **Crédit Agricole Brie Picardie - IBAN : FR76 1870 6000 0097 5366 0667 309 - BIC : AGRIFRPP887**

☐ Je règle ma souscription comptant. Ci-joint un chèque à l'ordre de Novapierre Allemagne 2 de ..... €

☐ Je demande un emprunt. **En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.**

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

Fait à ..... le ..... / ..... / 2019 en 3 exemplaires dont un que je conserve.

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

Signature(s)





# NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2

**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 :** 200.000.000 € — 853 026 821 RCS PARIS

**Siège Social :** 153, boulevard Haussmann - 75008 PARIS - Tél. 01 86 90 41 10 - [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.**

**Responsabilité des associés :** La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède conformément aux articles L214-55, L341-10 du CMF et 14.1 des statuts.

**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° 19-19 en date du 20 août 2019 de l'Autorité des Marchés Financiers.

## MODALITÉS 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 statuaire sera atteint, sauf pour compenser les retraits.

**Prix de souscription :** 250 € à compter du 18 septembre 2019 (avis publié au BALO - Bulletin n°112 le 18/09/2019)

Valeur nominale : 200 € - Prime d'émission : 50 €

dont 10 % HT (12 % TTC) de commission de souscription

**Minimum de souscription :** DIX (10) 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, dûment complété et signé, au siège de la Société de Gestion : 153 boulevard Haussmann - 75008 Paris.

**Jouissance des parts :** La date de jouissance est fixée au premier jour du troisième 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 :

Mineurs : établir le bulletin au nom du mineur, le faire signer par son (ses) représentant(s) légal(aux) dûment habilité(s).

Incapables majeurs : établir le bulletin au nom du majeur incapable, le faire signer par le majeur incapable selon le cas et/ou son représentant légal dûment habilité (tuteur ou 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'ait donné procuration à l'autre.

**Indiquer en bas du bulletin de souscription la mention suivante : « Bon pour souscription de ... parts de Novapierre Allemagne 2 en nue-propriété, l'usufruit étant simultanément acquis par un tiers pour ... années » (nombre de parts et nombre d'années en toutes lettres).**

### 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 ainsi que le mandataire désigné pour l'indivision.

### 4° Pour les personnes morales :

Etablir le bulletin au nom de la personne morale et le faire signer par la personne habilitée à engager la personne morale.

Joindre une copie de l'extrait K-bis datant de moins de 3 mois et la copie des statuts.

Joindre impérativement un IBAN et la copie recto verso de la carte nationale d'identité ou du passeport en cours de validité.

**Protection des données à caractère personnel :** Dans le cadre du règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, le « Règlement Général sur la Protection des Données » (ci-après le « RGPD »), PAREF GESTION, société anonyme de droit français, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 380 373 753, dont le siège social est situé 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris, dûment agréée en France en tant que société de gestion de portefeuille, est le responsable du traitement de vos données à caractère personnel (au sens du RGPD), tel que décrit dans la Notice d'Information jointe au présent bulletin de souscription.

**Communication :** Pour toutes informations sur l'état du registre et les principaux indicateurs de la SCPI (valeur de réalisation, dernier dividende annuel servi, dividende estimé de l'exercice en cours), vous pouvez vous adresser à la Société de Gestion PAREF GESTION - Service Associés - 153 boulevard Haussmann - 75008 Paris - Tél. : 01 86 90 41 10 - [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

## AVERTISSEMENT

Les instruments financiers présentent des risques notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans ces instruments est décrit dans le DICI et la note d'information des SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Tout investisseur doit apprécier son intérêt à investir au regard de sa situation personnelle et est invité à prendre l'attache d'un conseil afin d'évaluer, si nécessaire, les conséquences fiscales d'un tel investissement. Dans le cas où l'investissement dans ces SCPI serait proposé dans le cadre d'un emprunt, l'attention des investisseurs doit être attirée sur les risques spécifiques associés.

Ces instruments financiers ne sont pas destinés et ne peuvent être souscrits par des US Persons au sens de la réglementation.

# 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 % ☐ 14 % ☐ 30 %  
☐ 41 % ☐ 45 %

**7) Êtes-vous soumis à l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) ?**

- ☐ 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

## Notice d'Information

### Protection des données à caractère personnel

Dernière modification : 1<sup>er</sup> novembre 2018

*Cette notice (ci-après la « **Notice d'Information** ») a pour but de fournir aux personnes dont nous collectons les données personnelles, des informations sur la manière dont nous recueillons et utilisons leurs données personnelles et sur la manière dont elles peuvent exercer leurs droits.*

*Nos coordonnées sont indiquées dans la section 8.2 de cette Notice d'Information.*

#### 1. QUI EST LE RESPONSABLE DU TRAITEMENT DES DONNEES ?

Dans le cadre du règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, le « Règlement Général sur la Protection des Données » (ci-après le « **RGPD** »), **PAREF GESTION**, société anonyme de droit français, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 380 373 753, dont le siège social est situé 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris, dûment agréée en France en tant que société de gestion de portefeuille, est le responsable du traitement de vos données à caractère personnel (au sens du RGPD), tel que décrit dans la présente Notice d'Information.

#### 2. QUELLES CATEGORIES DE DONNEES PERSONNELLES SONT COLLECTEES ET COMMENT SONT-ELLES COLLECTEES ?

##### 2.1 Quelles catégories de données personnelles sont collectées ?

Dans le cadre de votre souscription à nos produits et/ou du fait des bénéficiaires effectifs de l'investissement, nous recueillons les données de votre profil personnel qui vont nous permettre de vous identifier et de vous contacter, mais aussi des données qui vont nous permettre de gérer vos participations dans nos produits :

- nom, prénom,
- copie de votre carte d'identité, passeport ou titre de séjour,
- identifiant bancaire (RIB, IBAN, BIC),
- coordonnées (adresse e-mail, adresse postale, numéro de téléphone),
- justificatif de domicile,
- situation familiale (contrat de mariage, jugement de divorce, donation, ...),
- situation patrimoniale (tout élément constitutifs de votre patrimoine),
- données sur votre statut fiscal (avis d'imposition),
- données sur votre activité professionnelle (profession, fonction au sein d'une organisation, autorisation de représentation d'une personne morale).

Si vous êtes une personne morale, nous collectons également des données personnelles de vos administrateurs et employés dont les coordonnées nous ont été fournies aux fins de la conclusion et de l'exécution de votre contrat de souscription.

Par ailleurs, nous sommes susceptibles d'utiliser et de traiter des données vous concernant que nous avons déjà en notre possession parce que vous nous les avez transmises par le passé ou parce que vous les avez transmises à nos mandataires dans le cadre de votre souscription.

## **2.2 Comment les données personnelles sont-elles collectées ?**

Nous recueillons les données personnelles que vous nous avez transmises dans le cadre de votre souscription. Vous pouvez refuser de nous communiquer ces données ; toutefois, dans une telle hypothèse, nous pourrions être amenés à rejeter votre demande de souscription.

Si vous n'êtes pas le bénéficiaire effectif du placement, vous déclarez et justifiez que vous avez le droit de nous divulguer les informations nécessaires concernant le bénéficiaire effectif du placement. Dans cette hypothèse, nous collectons les données personnelles du bénéficiaire effectif de manière indirecte, par votre intermédiaire.

## **3. A QUELLES FINS VOS DONNEES PERSONNELLES SONT-ELLES UTILISEES ?**

La collecte de vos données personnelles a pour unique finalité la souscription à nos produits et les besoins liés à la gestion de ces produits par la société de gestion.

### **3.1 Procéder à l'enregistrement de votre souscription**

Nous traitons vos données personnelles dans le but de procéder à l'enregistrement de votre souscription et pour être en mesure de vous verser les dividendes correspondants à votre investissement.

### **3.2 Respecter nos obligations légales**

Nous traitons vos données personnelles conformément à nos obligations légales, fiscales ou réglementaires, y compris nos obligations en vertu du droit des sociétés, du droit fiscal et de la législation anti-blanchiment.

Nous ne traiterons vos données personnelles à aucune autre fin (sauf si vous aviez donné votre consentement dans un écrit spécifique), notamment, nous n'exploiterons pas vos données personnelles à des fins commerciales qui ne seraient pas en lien avec la souscription que vous avez réalisée ou celles que vous souhaiteriez réaliser à l'avenir.

### **3.3 Echanger avec vous**

Nous traitons aussi vos données personnelles pour répondre à vos demandes de renseignements, à vos questions et suggestions.

## **4. COMBIEN DE TEMPS VOS DONNEES PERSONNELLES SONT-ELLES CONSERVEES ?**

Vos données personnelles seront conservées pendant toute la durée de votre participation dans nos produits et pour une durée de cinq ans maximum à compter de la fin de la durée de souscription sauf pour celles que la société de gestion est en droit de retenir pour répondre à des obligations réglementaires, légales ou fiscales et qui doivent être conservées pour une durée plus longue. Dans ce contexte, les données seront conservées pour satisfaire à cette durée de conservation légale, réglementaire ou fiscale. Si vous souhaitez annuler votre souscription ou renoncer à votre participation par retrait ou cession, nous nous engageons, sur demande, à effacer ou à vous retourner vos données personnelles, à moins que celles-ci ne doivent être conservées à des fins de stockage, conformément aux exigences légales, réglementaires ou fiscales de la société de gestion.

## **5. COMMENT VOS DONNEES PERSONNELLES SONT-ELLES PROTEGEES ?**

Nous avons mis en œuvre des mesures de sécurité techniques et organisationnelles appropriées pour assurer la protection des données à caractère personnel contre la destruction accidentelle ou illicite, la perte accidentelle, l'altération, la divulgation non

autorisée ou l'accès, conformément aux dispositions du RGPD. Par ailleurs, nous avons mis en place des procédures pour évaluer l'efficacité de ces mesures.

## **6. A QUI VOS DONNEES PERSONNELLES SONT-ELLES DIVULGUEES ?**

Afin de réaliser sa mission, la société de gestion doit divulguer les données personnelles vous concernant aux destinataires suivants :

- Les sociétés affiliées du groupe PAREF pour les besoins de la gestion,
- Les banques dépositaires et autres banques impliquées dans le processus de gestion,
- L'administration fiscale sur demande,
- Nos conseils auprès desquels nous recherchons des avis si besoin,
- Les prestataires qui interviennent dans le cadre des souscriptions dans nos réseaux de distribution et dans le cadre de la gestion des relations « associés ».

## **7. QUELS TRANSFERTS DE DONNEES A CARACTERE PERSONNEL SONT EFFECTUES EN DEHORS DE L'ESPACE ECONOMIQUE EUROPEEN ?**

Vos données personnelles ne sont pas transférées vers des pays situés en dehors de l'Espace Economique Européen (ci-après l' « EEE »), où les lois sur la protection des données n'offrent pas un niveau de protection adéquat, notamment en ce qui concerne le traitement, l'hébergement ou l'octroi d'un accès à distance aux données personnelles. Si des données devaient être transférées dans l'EEE, nous garantissons que (i) tout transfert sera soumis aux garanties appropriées conformément aux lois et réglementations applicables en matière de protection des données et (ii) que des droits applicables de la personne concernée et des recours légaux efficaces seront disponibles.

## **8. QUELS SONT VOS DROITS EN CE QUI CONCERNE LE TRAITEMENT DE VOS DONNEES PERSONNELLES, COMMENT LES EXERCER ET COMMENT NOUS CONTACTER ?**

### **8.1 Vos droits concernant le traitement de vos données personnelles**

Concernant le traitement de vos données personnelles tel que décrit dans la présente Notice d'Information, vous avez le droit, dans certaines circonstances :

- d'obtenir une copie des données personnelles que nous détenons sur vous et de recevoir des informations sur le traitement de celles-ci ;
- de nous demander de mettre à jour ou de corriger toute donnée personnelle inexacte ou incomplète ;

Vous avez également le droit, dans certaines circonstances :

- de vous opposer au traitement de vos données personnelles ou de restreindre celui-ci ;
- de demander la suppression de vos données personnelles ;
- de nous demander de vous transmettre certaines de vos données personnelles ou de les transférer à un autre responsable du traitement.

### **8.2 Nous contacter pour exercer vos droits**

Si vous souhaitez exercer vos droits ci-dessus, vous pouvez nous contacter en utilisant l'une des options ci-dessous :

- Vous pouvez nous envoyer un email à l'adresse suivante : [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com)

- Vous pouvez nous écrire à l'adresse postale suivante :

**PAREF GESTION**  
***Service traitement des données personnelles***  
**153 boulevard Haussmann**  
**75008 Paris**

Veillez spécifier clairement les informations que vous souhaitez obtenir, modifier, voir supprimées ou dont vous souhaitez que le traitement soit limité.

Vous pouvez également nous contacter si vous avez des questions concernant notre traitement de vos données personnelles, en utilisant les options de contact ci-dessus.

#### **9. DROIT DE PORTER PLAINTE AUPRES DE L'AUTORITE COMPETENTE EN MATIERE DE PROTECTION DES DONNEES**

Vous avez le droit de porter plainte auprès de l'autorité de contrôle compétente (en particulier dans l'État membre de votre résidence habituelle, lieu de travail ou lieu de l'infraction présumée), si vous estimez que vos données personnelles sont traitées d'une manière constituant une infraction au RGPD.

#### **10. MISES A JOUR DE LA NOTICE D'INFORMATION**

La Notice d'Information vous sera communiquée en cas de modification.





## 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 2**

**INITIATEUR : PAREF GESTION**

Site web : <https://www.paref-gestion.com/> - Pour plus d'informations : 01 86 90 41 10

**AUTORITÉ COMPÉTENTE : Autorité des Marchés Financiers (AMF)**

**DATE DE PRODUCTION DU DOCUMENT : 20 août 2019**

**AVERTISSEMENT : 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 à capital variable qui permet d'investir dans des biens immobiliers tout en diversifiant ses placements, en mutualisant son risque lié à l'investissement. Le capital investi n'est pas garanti.

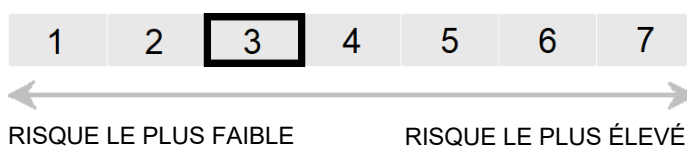
**OBJECTIFS :** Novapierre Allemagne 2 a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier commercial locatif diversifié composé majoritairement de murs de magasins, de commerces, de centres commerciaux, et propre à assurer l'objectif de gestion qui est de distribuer un dividende potentiel soumis à la décision de l'Assemblée Générale. Les biens immobiliers sur lesquels portera la politique d'investissement de la SCPI seront majoritairement situés en Allemagne et à titre exceptionnel dans d'autres Etats de la zone euro. Pour financer ses investissements, la SCPI aura recours à l'endettement dans la limite d'un maximum de 40 % de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers, 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 conseillée est de 10 ans minimum. L'investissement du client doit être en rapport avec sa capacité de financement minimum 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



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 ans.

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.

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 ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui représente donc une classe de risque entre basse et moyenne.

Autrement dit :

- Les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et si, la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.
- Si la situation venait à se détériorer sur les marchés, les pertes potentielles et/ou l'impact sur 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.

Risques liés à un portefeuille d'investissements immobiliers locatif gérés de manière discrétionnaire :

- Risque de perte en capital : Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est pas garanti, vous pourriez perdre tout ou partie du capital investi. Cependant, ce risque est limité au montant de vos parts dans le capital de la SCPI.
- Risque de liquidité : Vous pouvez effectuer une demande de rachat, celle-ci s'effectuera à la valeur de retrait. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous pourriez ne pas pouvoir vendre vos parts ou être dans l'obligation d'accepter une décote sur le prix de retrait.
- Risque lié à l'endettement et aux acquisitions payables à terme : la SCPI pourra recourir à de telles opérations dans les limites prévues par la note d'information de la SCPI. 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.
- Risque de concentration géographique : la SCPI a vocation à investir principalement sur le marché de l'immobilier de commerce allemand. Par conséquent, le risque de perte en capital est principalement lié à une baisse du marché immobilier commercial en Allemagne.

## 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	8 639 EUR	8 379 EUR	8 105 EUR
	Rendement annuel moyen	-13,61%	-3,48%	-2,08%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 328 EUR	11 232 EUR	14 336 EUR
	Rendement annuel moyen	-6,72%	2,35%	3,67%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 458 EUR	11 656 EUR	15 136 EUR
	Rendement annuel moyen	-5,42%	3,11%	4,23%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 672 EUR	12 199 EUR	16 116 EUR
	Rendement annuel moyen	-3,28%	4,06%	4,89%

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.
- Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas. 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.

Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de Paref Gestion n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

## 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	1552 EUR	4694 EUR	11668 EUR
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	15,52%	7,22%	6,13%

## 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	1,16%	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	2,35%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	2,62%*	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.

\* dont 1,21 % de frais d'exploitation immobilière

## 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.

**La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.**

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

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

## COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Toute réclamation concernant la SCPI ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui fournit des conseils au sujet de cette SCPI ou qui la vend peut être adressée à :

PAREF GESTION

Service Associés

153, Bd Haussmann - 75008 Paris

Numéro de téléphone : 01 86 90 41 10

Email : [associés@paref.com](mailto:associés@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.

## AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

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.

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 86 90 41 10