# DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

## 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 : 29 juin 2020**

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

## EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

**TYPE :** SCPI à capital variable classique qui permet d'investir dans des biens immobiliers avec un budget réduit 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 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 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

| 1 | 2 | **3** | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

RISQUE LE PLUS FAIBLE — RISQUE LE PLUS ÉLEVÉ

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 demandes 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 de baisse de marché immobilier : La SCPI n'est pas protégé contre les aléas de marché, de ce fait, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- 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<br><br>SCÉNARIOS | | 1 an | 5 ans | 10 ans *(période de détention recommandée)* |
|---|---|---|---|---|
| **Scénario de tensions** | **Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** | **8 767 EUR** | **8 402 EUR** | **8 126 EUR** |
| | *Rendement annuel moyen* | -12,33% | -3,42% | -2,05% |
| **Scénario défavorable** | **Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** | **9 420 EUR** | **11 722 EUR** | **15 566 EUR** |
| | *Rendement annuel moyen* | -5,80% | 3,23% | 4,52% |
| **Scénario intermédiaire** | **Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** | **9 524 EUR** | **12 096 EUR** | **16 307 EUR** |
| | *Rendement annuel moyen* | -4,76% | 3,88% | 5,01% |
| **Scénario favorable** | **Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** | **9 729 EUR** | **12 610 EUR** | **17 261 EUR** |
| | *Rendement annuel moyen* | -2,71% | 4,75% | 5,61% |

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.
- 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 influer 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 Marché 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<br>SCÉNARIOS | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 5 ans | Si vous sortez après 10 ans |
|---|---|---|---|
| **Coûts totaux** | **1864 EUR** | **7300 EUR** | **21429 EUR** |
| Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an | 18,64% | 10,29% | 9,19% |

### 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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Coûts ponctuels** | Coûts d'entrée | 1,20% | 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. |
| **Coûts récurrents** | Coûts de transaction de portefeuille | 5,01% | L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit. |
| | Autres coûts récurrents | 2,99%* | L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. |
| **Coûts accessoires** | Commissions liées aux résultats | Néant | L'incidence des commissions liées aux résultats. |
| | Commissions d'intéressement | Néant | L'incidence des commissions d'intéressement. |

*dont frais d'exploitation immobilière des actifs sous-jacents (entretien et réparation, assurances, taxes foncières et ordures ménagères, …) qui représentent 1,34% de la capitalisation à la valeur de retrait, ci-dessus. Ces coûts peuvent différer des coûts réels que l'investisseur de détail peut devoir supporter.

## 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.**

## 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

Linda TAILLEFER

153, Bd Haussmann 75008 Paris

Numéro de téléphone : 01 86 90 41 10

Email : associes@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

Pour plus d'informations, en vue de votre souscription, nous vous invitons à vous connecter sur le site 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.

**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.

Contact téléphonique (non surtaxé) : 01 86 90 41 10