



# NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL

SCPI résidentielle  
de capitalisation en France

## Investissez indirectement dans l'immobilier résidentiel patrimonial

### Pourquoi investir dans notre SCPI ?

- Novapierre Résidentiel vous offre l'opportunité d'investir indirectement dans un patrimoine d'appartements de grande qualité majoritairement situé à Paris et dans le Grand Paris.
- Son modèle d'investissement unique sur le marché consiste à cibler des biens résidentiels occupés, en démembrement (usufruit - nue propriété) ou en lots, engendrant une décote sur leur prix d'achat. Les biens retrouvent leur pleine valeur au fur et à mesure de l'extinction de la situation d'occupation, ce qui permet à la SCPI de générer des plus-values au moment de leur cession.
- Novapierre Résidentiel permet de s'exposer aux vertus de la capitalisation via un double moteur de performance :
  - la valorisation du prix de la part en fonction de l'évolution du marché immobilier résidentiel,
  - le versement potentiel de plus-values de cession.

« Investir dans Novapierre Résidentiel, c'est faire le choix de la 1<sup>ère</sup> SCPI résidentielle du marché et de son modèle unique de capitalisation fondé sur l'investissement à prix décoté. L'augmentation de la valorisation des actifs nous permet de revaloriser régulièrement le prix de sa part et de distribuer aux souscripteurs les plus-values réalisées lors des cessions de certains de ses appartements. »



Anne SCHWARTZ

Directrice Générale de PAREF Gestion

### Avertissement

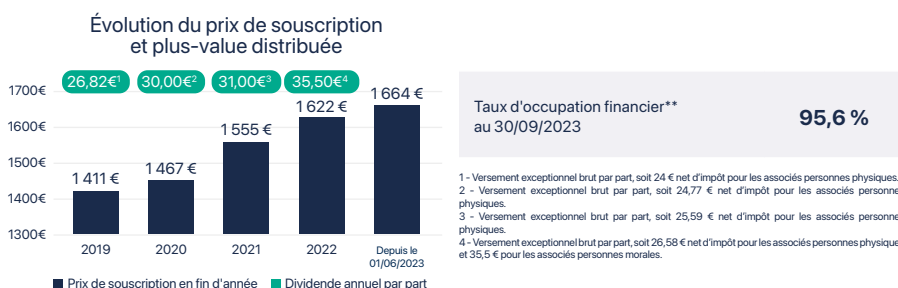
Support de placement long terme dans l'immobilier dont la durée de placement recommandée est de minimum 10 ans, la détention de parts de SCPI doit s'envisager dans le cadre d'une stratégie de diversification patrimoniale.

Comme tout investissement en immobilier, l'acquisition de parts de SCPI comporte des risques notamment des risques liés au marché immobilier, de liquidité, de perte en capital, liés à l'endettement et de durabilité. Ils peuvent entraîner une absence de rendement ou perte de valeur mais qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille de la SCPI. Le rachat des parts n'est pas garanti et est soumis à l'existence de souscriptions correspondantes. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Vous pouvez retrouver l'ensemble des risques de manière détaillée dans la Note d'Information et le Document d'Informations Clés disponibles sur [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

### PERFORMANCES DE LA SCPI

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



\*Taux de Distribution de la SCPI : Il s'agit de la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n.

\*\*Taux d'occupation financier (TOF) : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Documentation commerciale à caractère promotionnel. Les informations contenues dans ce document sont uniquement transmises à des fins d'information et n'ont aucun caractère contractuel.

Les données chiffrées présentes sur ce flyer sont de source PAREF Gestion.



### L'essentiel

au 30/09/2023

Capitalisation	350,8 M€
Valeur du patrimoine (hors immobilisations)	330,5 M€
Prix de souscription*	1 664 €
Minimum de souscription	5 parts
Prix de retrait*	1 498,43 €
Nombre d'associés	2 355
Nombre d'immeubles	141
Nombre d'appartements	622

\* Depuis le 01/06/2023.

### Caractéristiques de la SCPI

Nature juridique	Société Civile de Placement Immobilier
Typologie	SCPI de capitalisation à capital variable
Catégorie	Résidentiel (SCPI non fiscale)
Zone d'investissement	Principalement à Paris et en région parisienne
Date de création	1996
Délai de jouissance	1 <sup>er</sup> jour du 2 <sup>e</sup> mois
Possibilité de démembrement	Non
Visa AMF	SCPI n°05-32 en date du 20 septembre 2005
Horizon de placement recommandé	10 ans minimum
Classification SFDR	6

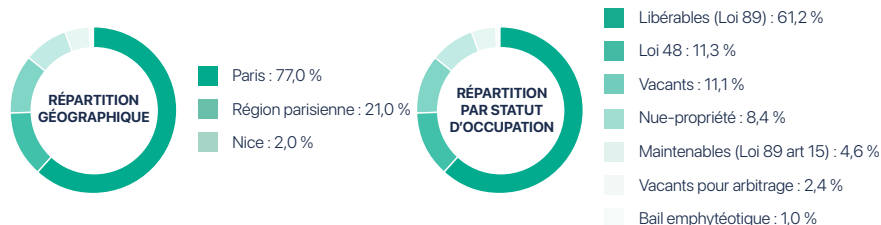
### Profil de risque



L'indicateur de risque retient une hypothèse de conservation de 10 années. La liquidité du produit n'est pas garantie et son prix peut fluctuer. La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET PAR STATUT D'OCCUPATION

Exprimée en valorisation hors droits au 30/09/2023\*



\* sur la base des expertises au 31/07/2023

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

- L'équipe de gestion cherche à se positionner sur des actifs, neufs ou anciens, présentant à l'acquisition une décote, notamment pour conditions d'occupation des logements (biens loués en loi 48, loi 89, viager, logements conventionnés), ou en raison de la nature de la propriété (démembrement), afin de bénéficier de la revalorisation des biens à terme.
- En sélectionnant ce type d'actifs, le patrimoine de Novapierre Résidentiel bénéficie, sur le long terme, d'une potentielle double revalorisation : la première grâce à l'évolution naturelle des prix immobiliers et, la deuxième, grâce à la diminution progressive de la décote des biens au fur et à mesure de l'extinction de l'occupation des biens.
- D'un point de vue géographique, la stratégie d'investissement vise à exploiter le différentiel offre/demande présent depuis de nombreuses années dans les grandes villes françaises et en particulier à Paris et dans le Grand Paris où la pénurie immobilière exerce une forte tension sur les prix.
- Novapierre Résidentiel a également une politique active de rotation de son patrimoine et distribue des plus-values de cessions potentielles en fonction des arbitrages entrepris. Ces plus-values complètent ainsi la performance de la SCPI et lui permettent d'afficher une performance moins dépendante des cycles immobiliers.

## Exemples d'actifs en portefeuille



Appartement acquis en 2020, situé rue Vital Bouhot à Neuilly (92)

Appartement acquis en 2020, situé rue du Ranelagh à Paris XVIIe

Appartement acquis en 2018, situé rue de Miromesnil à Paris VIIIe

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

## ENDETTEMENT AU 30/09/2023

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
55,7 M€	330,5 M€	21,3 M€	351,8 M€	15,8 %

## Investisseurs concernés

Cette SCPI s'adresse aux clients non professionnels et professionnels souhaitant investir indirectement dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 10 ans. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital. Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice de toute « U.S. Person ».

## Principaux frais et commissions

### Frais supportés directement par l'investisseur

**Commission de souscription :**  
8,29% HT soit 9,95% TTC du prix de souscription (prime d'émission incluse).

**Commission sur cession/mutation des parts :**  
75€ HT soit 90€ TTC.

### Commissions payées directement par la SCPI à la société de gestion

**Commission de gestion annuelle :**  
8% HT soit 9,6% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés (minimum de 6,15€/m<sup>2</sup>, indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction, base 1<sup>er</sup> trimestre 2018).

### Commission sur arbitrage des actifs immobiliers :

- 2% HT soit 2,4% TTC maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers jusqu'à 3 M€ ou 1,5% HT soit 1,8% TTC du prix de vente net vendeur lors de ventes intermédiées par des tiers.
- 1,5% HT soit 1,8% TTC maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers au-delà de 3 M€ ou 1% HT soit 1,2% TTC du prix de vente net vendeur lors de ventes intermédiées par des tiers.

### Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux :

0,5% HT soit 0,6% TTC maximum sur les travaux suivi directement par la société de gestion.

## NOUS CONTACTER

Nos équipes sont joignables par téléphone au 01 86 90 41 10 et par email à [souscriptions@paref.com](mailto:souscriptions@paref.com)

## Pourquoi choisir PAREF Gestion ?

- Plus de 30 années d'expérience multi-classes d'actifs avec l'appui d'un groupe solide et structuré.
- Des solutions d'investissement qualitatives et performantes pour donner de nouvelles perspectives à votre épargne.
- Un service de qualité pour vous accompagner au quotidien et répondre à vos ambitions patrimoniales.

**2,1 Mds €**  
D'ACTIFS  
SOUS GESTION

**6**  
SCPI  
GÉRÉES<sup>1</sup>

**6**  
PAYS EN  
EUROPE<sup>2</sup>

**22 000**  
ASSOCIÉS

**1 900**  
BAUX

**1991**  
CRÉATION  
PAREF GESTION

1 - SCPI à capital variable ouvertes à la souscription. 2 - Stratégies d'investissement axées autour de 6 pays : France, Allemagne, Pays-Bas, Pologne, Tchéquie, Hongrie. Données au 30/09/2023, source Groupe PAREF.

Document trimestriel non contractuel conçu exclusivement à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Il ne constitue ni une offre ou une sollicitation, ni le fondement d'un contrat d'achat ou de vente ou de conseil en investissement. Les informations fournies sur les performances passées et les acquisitions 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. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans Novapierre Résidentiel sont décrits dans les documents réglementaires disponibles gratuitement sur le site internet de PAREF Gestion [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com) (Statuts, Note d'Information, Document d'Informations Clés, dernier bulletin d'information et dernier rapport annuel). Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription.



**NOVAPIERRE RESIDENTIEL :** Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 110.000.000 euros ■ N° RCS Paris 408 449 486 ■ Siège social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ■ Visa AMF SCPI n°05-32 en date du 20 septembre 2005 ■ SCPI gérée par PAREF Gestion. **PAREF GESTION :** SA à conseil d'administration au capital de 1.658.400 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753 ■ Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008 ■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.