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

Nom du Produit :	Novapierre Résidentiel
Initiateur :	PAREF GESTION
Code ISIN :	SCPI00000889
Site internet :	http://www.paref-gestion.com/
Pour plus d'informations :	Vous pouvez contacter PAREF GESTION par courrier au 153 bd Haussmann 75008 Paris - France, par téléphone au +33 1 86 90 41 10 ou par e-mail aux adresses suivantes : · souscriptions@paref.com : Pour toute nouvelle souscription ou dossier en cours. · gestionvie@paref.com : Pour toute demande relative à la vie des associés de nos SCPI.
Autorité compétente :	L'Autorité des Marchés Financiers ("AMF"), est chargé du contrôle de PAREF GESTION en ce qui concerne ce document. PAREF Gestion est agréée en France sous le n°GP-08000011 en date du 19 février 2008 et réglementée par l'AMF, agrément AIFM du 16 juillet 2014.
Date de production :	30/06/2026

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 :	Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable, dont la variabilité a été suspendue le 1er avril 2025.
Durée :	Ce produit a une durée statutaire de 99 ans à compter de sa création, soit jusqu'en 2095
Objectifs :	NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL a pour objet de constituer un patrimoine investi en immobilier locatif résidentiel décoté pour occupation lors de son acquisition : la cible a été initialement les appartements occupés en Loi de 1948. Elle est aujourd'hui élargie aux appartements occupés, lors de leur acquisition, par des locataires maintenables au regard de la loi de 1989, aux démembrements (nue-propriété), aux viagers, aux conventions d'occupation sociale, etc. Toutes ces situations de protection du locataire entraînent un manque à gagner pour le propriétaire bailleur et créent ainsi une décote. Les actifs visés sont principalement à Paris et en région parisienne, et accessoirement en province ou dans les grandes villes françaises. Les appartements ou les immeubles ainsi sélectionnés bénéficient à l'acquisition d'une décote déterminée par le marché en fonction notamment du niveau du loyer, de l'âge des occupants et de la durée prévisionnelle d'occupation protégée. Lorsque des appartements se libèrent, ils pourront être rénovés et seront reloués. A l'issue de la relocation des appartements libérés, le patrimoine locatif à vocation résidentielle pourra notamment comprendre des résidences gérées (co-living, résidences étudiantes, etc.). Dans la limite annuelle réglementaire de quinze pour cent (15 %) du patrimoine, la Société de Gestion peut également procéder à des arbitrages ayant pour effet d'externaliser les plus-values réalisées en limitant au maximum l'impact de l'impôt sur la valeur patrimoniale de la SCPI. Compte tenu des caractéristiques de son patrimoine, NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL a un revenu d'exploitation très faible. NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL s'adresse en conséquence à des personnes qui recherchent des perspectives de valorisation de leur capital. Novapierre Résidentiel est une SCPI de capitalisation qui ne distribue aucun revenu et qui a pour objectif de générer des plus-values au moment de la cession, lorsque l'actif n'est plus décoté. Pour financer ses investissements, la SCPI peut contracter des emprunt bancaires dans la limite de 30% de la valeur estimée des actifs immobiliers. Cette SCPI propose une capitalisation liée à la revalorisation potentielle des actifs.
Investisseurs de détail visés :	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 durée de détention minimum conseillée est de 10 ans.** 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.
Dépositaire :	SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES
Pour plus d'information :	La documentation légale obligatoire (statuts, note d'information, bulletins trimestriels d'information, rapports annuels), y compris le tout dernier prix de part, et les documents de souscription sont disponibles en français sur le site www.paref-gestion.com ou par téléphone au +33 1 86 90 41 10 et accessibles à tous gratuitement.

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 synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 ans.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant la fin de la période de détention recommandée, et vous pourriez obtenir moins 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 ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, ce qui correspond à une classe de risque moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que votre rendement ou le prix de rachat de votre Produit en soit affecté.

Les autres risques qui sont peu retranscrits dans l'indicateur de risques sont les risques liés à un portefeuille d'investissements immobiliers locatif : risque de perte en capital, risque de liquidité, risque immobilier/de marché, risque lié à l'endettement, risque lié à la gestion discrétionnaire, risque de durabilité.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. En cas de demande de rachats de vos parts par la SCPI, votre demande pourrait ne pas être satisfaite tant qu'il n'y aura pas de contrepartie à la souscription ou vous pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. Le Produit ne comporte pas de garantie de rendement ou de capital

Scénarios de performance

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit et/ou de l'indice de référence approprié au cours des 15 dernières années. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

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.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Période de détention recommandée : 10 ans **Exemple d'investissement: 10 000 EUR**				
Scénarios		***Si vous sortez après 1 an***	***Si vous sortez après 5 ans***	***Si vous sortez après 10 ans***
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
Tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**3 590 EUR**	**3 530 EUR**	**2 340 EUR**
	Rendement annuel moyen	-64,09 %	-18,80 %	-13,52 %
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**7 080 EUR**	**5 400 EUR**	**5 430 EUR**
	Rendement annuel moyen	-29,22 %	-11,60 %	-5,93 %
Intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**8 730 EUR**	**8 340 EUR**	**7 840 EUR**
	Rendement annuel moyen	-12,74 %	-3,57 %	-2,41 %
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 950 EUR**	**10 230 EUR**	**9 380 EUR**
	Rendement annuel moyen	-0,52 %	0,46 %	-0,64 %

Scénario défavorable: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 30/04/2020 et 31/12/2025.

Scénario intermédiaire: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 30/04/2013 et 30/04/2023.

Scénario favorable : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 31/12/2010 et 31/12/2020.

Que se passe-t-il si PAREF GESTION n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le Produit est constitué comme une entité distincte de PAREF Gestion. En cas de défaillance de PAREF Gestion, les actifs du Produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

L'investissement dans le fonds n'est pas garanti.

Que va me coûter cet investissement?

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 ces coûts sur votre investissement.
En outre, les frais présentés ci-dessous ne tiennent pas compte des frais des contrats d'assurance vie ou de capitalisation lorsqu'ils s'appliquent.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez et du temps pendant lequel vous détenez le produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et de différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0% net de frais récurrents).
- Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 EUR sont investis.

Exemple d'investissement: 10 000 EUR	**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 5 ans**	**Si vous sortez après 10 ans**
Coûts totaux	**1 335 EUR**	**2 886 EUR**	**5 156 EUR**
Incidence des coûts annuels (*)	13,35 %	5,59 %	4,58 %

*Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 2,17 % avant déduction des coûts et de -2,41 % après cette déduction.

Certains coûts peuvent être partagés avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	9,80 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Ces coûts sont déjà compris dans le prix que vous payez.	980 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de frais de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	3,13% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation basée sur les coûts réels de l'année dernière.	324 EUR
Coûts de transaction	0.30% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	31 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions de performance	Il n'y a pas de commission de performance pour ce produit	0 EUR

Les chiffres fournis dans ce document peuvent présenter de légères variations en raison d'arrondis.

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée?

La période de détention recommandée est de 10 ans.

Il est possible de racheter ses parts au prix de retrait avant la fin de la période de détention recommandée. Il n'y a pas de frais de sortie ni de pénalité. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.
La société de gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité.
Les modalités de sortie (retrait et cession) sont détaillées dans la note d'information (chapitre II).

Comment puis-je formuler une réclamation?

Pour toute réclamation, vous pouvez contacter PAREF GESTION, Service Associés, par courrier au 153 bd Haussmann 75008 Paris - France, par email à reclamation@paref.com ou par téléphone au +33 1 86 90 41 10.
Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.
PAREF GESTION s'engage à accuser réception de votre demande sous 10 jours ouvrables maximum à compter de l'envoi 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 l'envoi de votre demande sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées.
Si les réponses apportées à votre réclamation sur un différend relatif à la commercialisation ou la gestion des produits gérés par Paref Gestion ne vous ont pas donné satisfaction, vous avez la possibilité, en tant qu'épargnant ou investisseur, de saisir le Médiateur de l'AMF :
Médiateur de l'AMF – Autorité des marchés financiers
17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02
Accueil : +33(0)1 53 45 60 00
Pour toutes informations sur la médiation de l'AMF, consulter le site www.amf-france.org, rubrique médiation.

Autres informations pertinentes

Les performances passées au cours des 10 dernières années sont disponibles sur le site internet maia.amfinesoft.com/kid_past_performance_bar_chart.

Les scénarios de performance précédents sont disponibles sur maia.amfinesoft.com/histo_kid_scenario.

Dans le cadre de la suspension de la variabilité du capital de la SCPI, la méthodologie de calcul du SRI a été adaptée : elle ne se base désormais plus sur l'évolution du prix de la part, mais sur l'indice des prix parisiens fourni par l'INSEE.
La documentation légale obligatoire et les documents de souscription sont disponibles sur le site www.paref-gestion.com ou par téléphone au +33 1 86 90 41 10 et accessibles à tous gratuitement. Les données relatives aux performances passées sont accessibles pendant une durée de 10 ans.
Si vous souscrivez des parts de la SCPI en direct, préalablement à votre souscription, ces documents doivent vous être remis.

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019. Les informations relative à la finance durable sont accessibles sur le site internet : www.paref-gestion.com.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.