Document d'informations clés

NOVAPIERRE 1

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 1
Initiateur :	PAREF GESTION
Code ISIN :	SCPI00000829
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.
Durée :	Ce produit a une durée statutaire de 99 ans à compter de sa création, soit jusqu'en 2098
Objectifs :	Novapierre 1 a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs de magasins et accessoirement d'immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activités, etc.), situés à Paris, en Île-de-France ainsi que dans d'autres grandes villes de France dont l'objectif de gestion est de potentiellement distribuer un dividende soumis à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI. La SCPI a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire réhabiliter ou rénover en vue de leur location. Ces immeubles peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter. De manière générale, les investissements portent sur des immeubles identifiés comme étant susceptibles de générer des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, selon l'analyse de la Société de Gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier d'entreprise, la SCPI peut procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat. L'objectif de rendement immédiat n'est pas garanti. Pour financer ses investissements, la SCPI peut contracter des emprunts bancaires dans la limite de 30 % de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société, étant précisé que ce seuil peut être franchi temporairement, durant une période maximum de 12 mois, dans la limite de 35%. Cette SCPI associe un rendement potentiel lié à la perception des loyers et 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 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.** 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 3 sur 7, ce qui correspond à 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 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**	**9 100 EUR**	**9 050 EUR**	**8 980 EUR**
	Rendement annuel moyen	-8,98 %	-1,98 %	-1,07 %
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 560 EUR**	**9 710 EUR**	**9 710 EUR**
	Rendement annuel moyen	-4,39 %	-0,58 %	-0,29 %
Intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 660 EUR**	**11 780 EUR**	**15 060 EUR**
	Rendement annuel moyen	-3,44 %	3,33 %	4,18 %
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 910 EUR**	**12 270 EUR**	**15 610 EUR**
	Rendement annuel moyen	-0,89 %	4,17 %	4,55 %

Scénario défavorable: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 31/12/2024 et 31/12/2025.

Scénario intermédiaire: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 31/07/2014 et 31/07/2024.

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	**1 005 EUR**	**2 392 EUR**	**4 993 EUR**
Incidence des coûts annuels (*)	10,05 %	3,89 %	3,03 %

*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 7,21 % avant déduction des coûts et de 4,18 % 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	8 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Ces coûts sont déjà compris dans le prix que vous payez.	800 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	1,81% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation basée sur les coûts réels de l'année dernière.	185 EUR
Coûts de transaction	0.20% 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.	20 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.

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.