



## Valorisez votre patrimoine avec Novapierre Résidentiel

Investissez dans l'immobilier résidentiel en France

Cet investissement comporte un risque de perte en capital.  
La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.



## Avertissement - Facteurs de risques

Lorsque vous investissez dans une société civile de placement immobilier à capital variable, et, en particulier, dans la SCPI **NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL**, SCPI de capitalisation, vous devez tenir compte des éléments suivants :

- les parts de la SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine ;
- votre investissement dans la SCPI est un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de huit ans ;
- la rentabilité de ce placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
  - des éventuelles distributions de plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles qui pourraient vous être versées ;
  - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la société civile de placement immobilier. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier résidentiel lors de la cession, sur la durée du placement ;
  - de la durée du placement.

Tout investissement en parts de SCPI comporte notamment les risques ci-après :

- **risque de perte en capital** : le capital n'est pas garanti, l'investissement comporte un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi ;
- **risque de liquidité** : le rachat des parts par la SCPI à la valeur déterminée par la société de gestion dépend de l'existence de demandes de souscriptions au prix correspondant. Ainsi, en cas d'absence de contrepartie à l'achat, l'associé pourrait ne pas pouvoir vendre ses parts ou être dans l'obligation d'accepter une décote sur le prix de retrait ;
- **risque immobilier / risque de marché** : l'actif de la SCPI est majoritairement investi en actif immobilier résidentiel dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier. La SCPI est donc exposée aux fluctuations du marché de l'immobilier qui pourront entraîner des variations importantes de la valeur des actifs ;
- **risque lié à l'endettement** : en cas de baisse du marché immobilier et/ou des revenus locatifs, la SCPI pourrait être dans

l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits. Ainsi, la valeur, la rentabilité et la liquidité de vos parts s'en trouveraient affectées.

### En cas de recours de la SCPI à l'emprunt pour financer ses investissements

L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que la SCPI NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL a recours à l'endettement avec ou sans sûretés réelles, et aux acquisitions payables à terme dans la limite de 25 % de la valeur estimée des actifs immobiliers.

Si l'acquisition d'un immeuble ou de parts de sociétés immobilières est financée par recours à un crédit, la SCPI est engagée à assurer le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus par la SCPI. Si le crédit est assorti d'une sûreté réelle, notamment inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

### En cas de souscription de parts par recours à l'emprunt

Le souscripteur est informé qu'en l'absence de distribution de dividendes s'agissant d'une SCPI de capitalisation, il ne peut se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de la SCPI pour honorer les échéances du prêt.

En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint de vendre ses parts de la SCPI et de supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également le risque de devoir rembourser la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

## La 1<sup>ère</sup> SCPI <sup>1</sup> qui vous offre l'opportunité d'investir dans l'immobilier résidentiel

Avec la gamme Novapierre, vous construisez votre patrimoine SCPI selon vos convictions et votre sensibilité.

Chaque SCPI possède un territoire et un secteur immobilier d'investissement majeur.

Novapierre Résidentiel vous propose d'investir dans l'immobilier résidentiel en France et plus particulièrement à Paris et dans le Grand Paris.

SCPI innovante lors de sa création, elle reste aujourd'hui encore unique sur le marché.

Novapierre Résidentiel vous permet d'investir indirectement dans l'immobilier ancien ou neuf à prix décoté et de bénéficier d'une gestion de patrimoine s'inscrivant dans une démarche socialement responsable.

Bonne lecture !

### Gamme Novapierre

#### Les autres fonds disponibles

Novapierre 1 dédié à l'immobilier commercial en France

Novapierre Allemagne dédié à l'immobilier commercial en Allemagne

Novapierre Allemagne 2 dédié à l'immobilier commercial en Allemagne



<sup>1</sup> Source IEIF : 1<sup>ère</sup> SCPI résidentielle en terme de capitalisation - Données au 31/12/2019



La SCPI Novapierre Résidentiel, initialement dénommée Pierre 48, est un support collectif d'épargne dédié au secteur immobilier résidentiel en France.

Novapierre Résidentiel permet, en contrepartie d'un risque de perte en capital et de liquidité :

- de diversifier votre épargne sur le marché immobilier ;
- d'investir indirectement dans un patrimoine immobilier physique constitué principalement d'immeubles à usage résidentiel situés en France et plus particulièrement à Paris et dans le Grand Paris et ainsi bénéficier des évolutions de prix de ces marchés ;
- de bénéficier d'un service complet de gestion opéré par des professionnels de l'investissement immobilier et de l'épargne gérée.

Cette SCPI est un support d'investissement de long terme. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

# Un patrimoine exceptionnel d'appartements parisiens

## Notre patrimoine <sup>1</sup>

**78 %**

du portefeuille situé à Paris

**20 %**

du portefeuille situé dans le Grand Paris

**88 %**

acquis depuis plus de 10 ans

## Données de marché <sup>2</sup>



**10 080 € / m<sup>2</sup>**

prix moyen d'un appartement parisien

**+ 66 %**

d'augmentation en 10 ans de ce prix moyen



**6 250 € / m<sup>2</sup>**

prix moyen d'un appartement en Île-de-France  
(données au 30/09/2019)

**+ 4,7 %**

d'augmentation en 1 an en Île-de-France

<sup>1</sup> Données au 31/12/2019

<sup>2</sup> Sources - Note mensuelle de l'immobilier Chambre des Notaires - Données au 30/09/2019



# L'immobilier résidentiel, une passion française

## Des opportunités d'investissement et de croissance

Avec une des démographies les plus dynamiques en Europe et une concentration toujours plus forte de sa population en région parisienne et dans ses métropoles les plus importantes, la France fait face, et depuis de nombreuses années maintenant, à un problème majeur d'accès au logement.

Si chaque gouvernement entend y trouver une réponse grâce à une politique volontariste d'aides à la construction ou à la rénovation de logements anciens, cela ne suffit pas à apaiser les tensions qui peuvent exister dans les villes les plus recherchées aussi bien par les particuliers que par les investisseurs français ou étrangers.

Par conséquent, dans ces marchés sous tension, les prix de l'immobilier s'envolent. A Paris, notamment, ils ont bondi de 322 % en 20 ans et de 66 % en 10 ans.

Chez PAREF Gestion, nous sommes convaincus que cette situation crée de vraies opportunités pour nos associés.

De par sa taille et son volume annuel important de transactions, Novapierre Résidentiel a la capacité d'investir sur le long terme notamment dans des zones en développement, dans des opérations de démembrement avec cession d'usufruit à un bailleur social et dans des immeubles décotés (car nécessitant des travaux ou sous un régime d'occupation particulier). Elle peut ainsi faire bénéficier à ses associés d'excellents investissements générés par les tensions intrinsèques de ces marchés, tout en s'inscrivant dans un projet sociétal d'amélioration de la qualité des logements.

Sources - Note mensuelle de l'immobilier Chambre des Notaires - Données au 30/09/2019

# Pourquoi investir dans une SCPI résidentielle de capitalisation ?

Avec Novapierre Résidentiel, nous vous proposons d'investir sur le marché immobilier résidentiel en France et plus particulièrement à Paris et dans le Grand Paris et ainsi :

Acquérir indirectement un patrimoine de qualité à prix décoté notamment via des acquisitions d'immeubles en bloc, de logements occupés ou via des opérations de démembrement où l'usufruit d'un bien est temporairement cédé à un tiers ;

Investir dans des zones où la pénurie immobilière exerce une forte tension sur les prix ;

Participer au développement d'un parc locatif français engagé dans un projet sociétal majeur.

Avec Novapierre Résidentiel, en contrepartie d'un risque de perte en capital et liquidité :

Vous investissez dans la SCPI 100 % résidentielle non fiscale et bénéficiez ainsi de l'évolution des prix de ce marché ;

- Vous pouvez bénéficier d'éventuelles plus-values provenant de cessions d'immeubles, après prélèvement de l'impôt sur les plus-values immobilières, et pouvant être distribuées annuellement.



## Caractéristiques principales

au 1<sup>er</sup> avril 2022

### Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

#### Prix de souscription

1 622 euros

#### Prix de retrait

1 460,61 euros

#### Minimum de souscription

5 parts pour tout nouvel associé

#### Date d'entrée en jouissance

1<sup>er</sup> jour du 2<sup>ème</sup> mois suivant la réception intégrale des fonds par la société

#### Durée de placement recommandée

8 ans minimum

#### Commission de souscription<sup>1</sup>

8,29 % HT, soit 9,95 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription

#### Commission de gestion annuelle<sup>2</sup>

8 % HT, soit 9,6 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés

#### Capital maximum statutaire

110 000 000 €

#### Siège social de la SCPI

153, boulevard Haussmann - 75008 Paris  
408 449 486 RCS Paris

La Note d'information de la SCPI Novapierre Résidentiel a reçu le visa SCPI n°05-32 en date du 20 septembre 2005 délivré par l'AMF.

L'ensemble des frais supportés par la SCPI est indiqué dans la Note d'information.

<sup>1</sup> - L'Associé supporte une commission de souscription lors de l'achat de ses parts. La commission de souscription couvre les frais exposés pour la recherche de capitaux nouveaux et la réalisation des programmes d'investissements.

<sup>2</sup> - La SCPI supporte une commission de gestion annuelle. Elle rémunère la société de gestion pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.



Rue du Commandant Rivière, Paris VIII

## Notre patrimoine



superficie totale  
d'environ 40 000 m<sup>2</sup>



majoritairement Paris  
et Grand Paris



+ de 600 appartements  
sous gestion

Données au 31/12/2019

## Notre expertise

Une équipe à vos côtés depuis 1996

Gestionnaire de la SCPI depuis sa création en 1996, PAREF Gestion a développé un savoir-faire unique dans l'acquisition, la gestion, la réhabilitation et la cession de logements en France.

L'équipe réalise une analyse approfondie sur chaque appartement ou sur chaque

actif, calibrant les risques et les opportunités de chacun d'entre eux, afin de toujours maximiser la qualité patrimoniale et la plus-value à générer sur chaque opération.

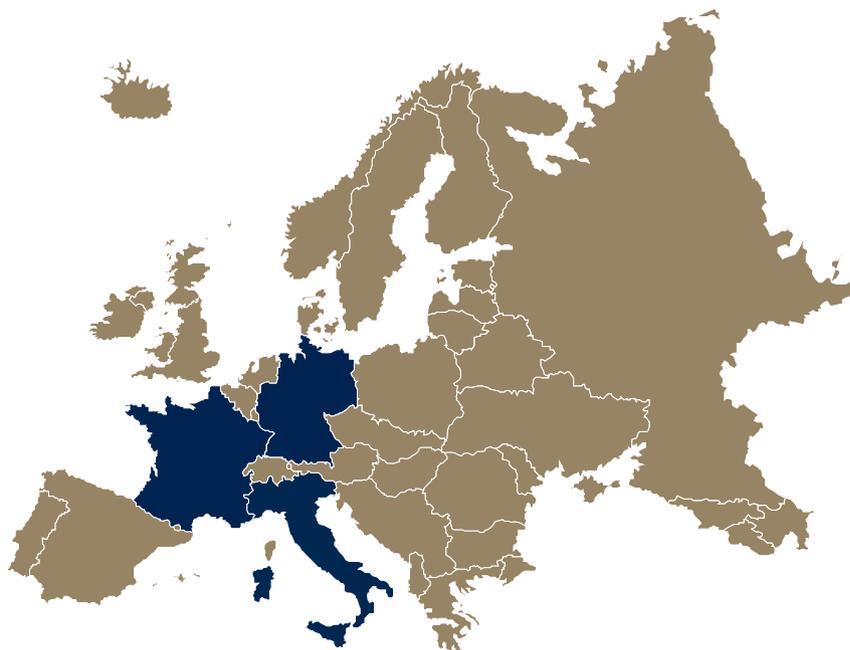


# La passion de l'immobilier au service de votre épargne

PAREF Gestion, c'est une équipe d'experts pluridisciplinaires, spécialisée et animée par l'investissement et la gestion de patrimoine immobilier depuis plus de 30 ans.

Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, filiale à 100% de la Foncière cotée PAREF, le savoir-faire de PAREF Gestion lui permet d'intervenir sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur immobilière : création et structuration de Fonds immobiliers (SCPI, OPPCI, Club Deal, Fonds dédiés ...), investissements et gestion d'actifs.

Bénéficiant d'une expertise immobilière plurisectorielle (bureaux, commerces, activité, logistique, résidentiel, loisirs et tourisme), notre gamme de SCPI spécialisées, selon des typologies d'actifs ou des zones géographiques ciblées, offre l'opportunité de proposer une allocation immobilière diversifiée.



**1,8 Mds €**  
Actifs sous gestion



**+ de 21 000**  
Associés



**+ de 1 900** lots

Source : PAREF Gestion au 31/12/2021

# Épargner avec la SCPI

Comment ça marche ?



- Une société civile de placement immobilier est un support d'épargne réglementé ayant pour objectif exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Il s'agit d'un placement à long terme. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.
- L'acquisition des parts de SCPI permet de se constituer un patrimoine immobilier mutualisé. L'investissement dans des parts de SCPI comporte notamment un risque de perte en capital et de liquidité.
- Le ticket d'entrée est plus faible qu'un investissement immobilier direct et la totalité de la gestion est déléguée à une société de gestion. En contrepartie, la SCPI verse à la société de gestion une commission de gestion annuelle. S'agissant de Novapierre Résidentiel, cette commission de gestion s'élève à 8 % HT (9,6 % TTC) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

Ce document est un support d'information promotionnel qui ne constitue ni une offre ni une sollicitation, ni le fondement d'un contrat d'achat ou de vente pour un investissement. Toutes les images présentées dans ce document sont fournies à titre d'information seulement. En raison de sa simplification, ce document est partiel et les informations qu'il contient peuvent donc se révéler subjectives. PAREF Gestion ne garantit ni l'exhaustivité ni l'exhaustivité des informations, lesquelles pourront être modifiées sans préavis. En outre, PAREF Gestion décline toute responsabilité relative à une décision prise sur la base de ce document.

Certaines déclarations et analyses contenues dans ce document et quelques exemples fournis sont basés sur, ou dérivés de, la performance hypothétique de modèles développés par PAREF Gestion. Ces évaluations peuvent différer des évaluations effectuées par d'autres parties pour des types de placements semblables. PAREF Gestion décline toute responsabilité quant à l'exactitude des modèles ou des estimations utilisés dans l'analyse. PAREF Gestion ne fait aucune déclaration et ne donne aucune garantie de quelque nature que ce soit, et n'est en aucun cas responsable de la véracité, de l'exhaustivité ou de l'exactitude de toute information, projection, représentation, garantie ou omission de ces informations. Toutes les informations, analyses et conclusions ci-après présentent les connaissances actuelles et l'estimation du marché de PAREF Gestion au moment de sa production. Ce document ne tient pas compte des objectifs, de la situation financière ou des besoins du destinataire. Il ne doit être considéré ni comme un conseil en investissement, un conseil fiscal, comptable, réglementaire, juridique ou autre, ni comme le fondement d'une volonté de transiger.

Tout investissement en parts de SCPI comporte notamment des risques de perte en capital et de liquidité. La rentabilité n'est pas garantie.

Les informations fournies sur les performances passées 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.

L'ensemble des risques associés à l'investissement dans des parts de SCPI est décrit dans le document d'informations clés et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tous les documents réglementaires de souscription doivent être remis préalablement à la souscription et sont disponibles gratuitement sur le site [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

TEMP 29 04 2022 PAREF Gestion – Tous droits réservés



**153 bd Haussmann**  
75008 Paris



**01 86 90 41 10**



**associés@paref.com**