



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 profiter des 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^{ère} 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

Pourquoi choisir PAREF Gestion ?

- Faites le choix 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 Mds €
D'ACTIFS
SOUS GESTION

6
SCPI
GÉRÉES*

22 000
ASSOCIÉS

1 900
BAUX

6
PAYS
EN EUROPE**

1991
CRÉATION
PAREF GESTION

* SCPI à capital variable ouvertes à la souscription.

**Stratégies d'investissement axées autour de 6 pays : France, Allemagne, Pays-Bas, Pologne, Tchéquie, Hongrie.
Données au 30/09/2022.



L'essentiel

au 30/09/2022

Capitalisation	339,7 M€
Valeur du patrimoine (hors immo-bilisations)	317,9 M€
Prix de souscription	1 622,00 €
Minimum de souscription	5 parts
Prix de retrait	1 460,61 €
Nombre d'associés	2 254
Nombre d'immeubles	140
Nombre d'appartements	609

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 ^{er} jour du 2 ^e mois
Possibilité de démembrement	Non
Visa AMF	SCPI n°05-32 en date du 20 septembre 2005
Horizon de placement recommandé	8 ans minimum

Profil de risque

1 2 **3** 4 5 6 7

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.

NOUS CONTACTER

Nos équipes sont joignables par téléphone au 01 86 90 41 10
et par email à souscriptions@paref.com.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET PAR STATUT D'OCCUPATION

Exprimée en valorisation HD au 30/09/2022



Paris : 78,6 %
Île-de-France : 19,3 %
Nice : 2,1 %



Libérables (Loi 89) : 66,0 %
Loi 48 : 12,2 %
Vacants : 6,8 %
Nue-propriété : 6,1 %
Maintenables (Loi 89 art 15) : 5,3 %
Vacants pour arbitrage : 2,6 %
Bail emphytéotique : 1,0 %

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 1948, 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.

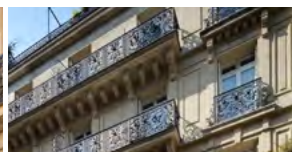
Exemples d'actifs en portefeuille



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



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



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

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

PERFORMANCES DE LA SCPI*



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER²

au 30/09/2022

94,1%

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

1. L'indicateur «performance globale» n'est pas un indicateur normé par l'ASPIM. C'est la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation du prix de souscription de la part de la SCPI de l'année n.

2. 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.

ENDETTEMENT AU 30/09/2022

Dettes bancaires	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
58,4 M€	317,9 M€	27,2 M€	345,1 M€	16,9 %

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 8 ans. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

Risques pour l'investisseur

Tout investissement en parts de SCPI comporte notamment des risques de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier et liés à l'endettement de la SCPI. La rentabilité n'est pas garantie.

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 8 ans minimum.

L'ensemble des risques et des frais 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 notamment connaissance préalablement à son investissement. Tous les documents réglementaires sont disponibles gratuitement sur le site www.paref-gestion.com

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.

Frais supportés par la SCPI

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€/m², indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction, base 1^{er} 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.



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.