



ORDRE DE VENTE

Cadre réservé à la société de gestion

Date de réception _____
Numéro d'associé _____

Merci de nous retourner vos ordres d'achat complets par voie électronique à l'adresse ordrenr@paref.com ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à :

PAREF Gestion
Service Associés
153 Boulevard Haussmann
75 008 PARIS

L'ordre doit être complet, paraphé, signé et accompagné des documents requis en page 2

AVERTISSEMENTS

Comme toute Société Civile de Placement Immobilier, la SCPI Novapierre Résidentiel est exposée à différents risques détaillés dans la note d'information consultable sur le site internet de la Société de gestion : www.paref-gestion.com

Le risque de perte en capital : Les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performance. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession des parts.

Le risque de marché (risque immobilier) : Les investissements réalisés par les SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs que par zones géographiques, sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs.

Le risque lié à la liquidité : Il s'agit de la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande sur le marché organisé prévu à cet effet.

Le risque lié au crédit : Le financement bancaire souscrit par les SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le nonrespect rendrait la dette éligible.

Le risque opérationnel : Il s'agit du risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs. Cette définition inclut le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique.

Le risque locatif : Le taux d'occupation ne garantit pas la capacité du locataire à payer son loyer. Les dividendes versés dépendent de la diversification locative du portefeuille et des loyers perçus (risque de défaillance économique d'un locataire).

Le risque de rendement : Aucun rendement n'est garanti. Les SCPI peuvent ne pas servir le moindre rendement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le risque de contrepartie : C'est le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture).

De manière générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.

MANDAT DE VENTE DE PARTS DE SCPI

Je (nous) soussigné(s) Mme M. M. et Mme M. et M.

Mme et Mme Indivision Autre : _____

Nom et Prénoms : _____

Nom de naissance : _____

Adresse : _____

Code Postal : _____ Ville : _____

Date et lieu de naissance : _____

Nom et prénom du conjoint : _____

Date et lieu de naissance : _____

Téléphone : _____ Portable : _____

Profession (préciser si non salarié) : _____

Situation de famille : Célibataire Marié(e) Veuf(ve) Divorcé(e)

Pacsé(e)

Si marié(e), préciser le régime matrimonial : _____

Société

Forme juridique : _____

Fiscalité : Impôt sur le revenu Impôt sur les sociétés

Dénomination sociale : _____

N° SIRET : _____

Représentant légal : _____

Nationalité : _____

Nom de naissance : _____

Nationalité : _____

E-mail : _____

ORDRE DE VENTE

Nombre de parts (A)

Prix de vente
par part (en euros) (B)

Montant total
(en euros) (A x B)

Qualité du donneur d'ordre

_____, ____€

_____, ____€

- En nom propre
 Représentant légal
 Mandataire
 Nu-propriétaire¹
 Usufruitier¹

(1) Si les parts sont détenues en démembrement de propriété, indiquer la quote-part de l'acquisition revenant :

• à l'usufruitier : _____ • au nu propriétaire : _____

Exécution de l'ordre de vente : partielle totale

A défaut d'indication l'ordre pourra être exécuté partiellement, le solde étant reporté sur les confrontations suivantes jusqu'à épuisement. En cas d'exécution totale, l'ordre ne donnera lieu à exécution que s'il peut être satisfait en totalité sur une seule confrontation.

Je (nous) autorise(ons) la Société de Gestion PAREF Gestion à :

- SIGNER en mon (notre) nom les actes de cession,
- PROCEDER à toutes les formalités liées à ce transfert,
- EFFECTUER le règlement correspondant à la cession.

Je (nous) déclare(ons) que les parts sont libres de tout nantissement. A défaut, voir les modalités au verso.

Je (nous) m'(nous) engage(ons) à prévenir immédiatement PAREF Gestion de tout événement qui pourrait survenir après l'inscription de mon (notre) ordre de vente et qui serait de nature à empêcher la vente.

Je (nous) déclare(ons) expressément avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

MODALITÉS DE RÈGLEMENT

Le montant de ladite cession sera réglé par virement bancaire au vendeur dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la réalisation de la transaction. Le paiement du prix de cession au vendeur vaudra signification à celui-ci de ladite cession. PAREF Gestion sera bien et valablement déchargée de ses obligations résultant du présent mandat par la simple remise entre les mains du mandant des sommes perçues dans l'exécution de ce mandat. Le mandant déclare être informé que la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

Fait à _____
le _____ / _____ / _____

En 2 exemplaires, dont l'un reste en ma (notre) possession.

Signature(s)¹ précédée(s) de la mention manuscrite « Bon pour mandat à fin de cession aux conditions ci-dessus »

¹ Signatures de toutes les parties en cas de cession indivise, de démembrement ou par des personnes mariées sous le régime de la communauté

CONDITIONS DE VALIDITÉ

• Les ordres sont adressés directement à la Société de Gestion PAREF Gestion

Par email simple à l'adresse ordrenr@paref.com. Tout ordre envoyé à une autre adresse email sera considéré comme non reçu.

Par courrier recommandé avec avis de réception à l'adresse suivante : 153 Boulevard Haussmann 75008 Paris. Tout ordre envoyé par courrier simple sera considéré comme nul et ne sera pas enregistré.

• Perte de jouissance des parts

Le cédant perd la jouissance des parts au 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant au cours duquel la transaction a été réalisée

• Annulation ou modification de l'ordre

L'ordre inscrit peut être annulé ou modifié jusqu'au terme de la période de confrontation périodique des ordres, de manière expresse par l'envoi du formulaire spécifique d'annulation/modification de l'ordre initial, et dans les mêmes conditions ce formulaire est disponible auprès de PAREF Gestion (www.paref-gestion.com).

La modification d'un ordre entraîne la perte de son rang dans les cas suivants :

- Augmentation de la quantité des parts à l'achat ou à la vente
- Modification du sens de l'ordre
- Augmentation du prix pour les ordres de vente
- Diminution du prix pour les ordres d'achat

• **Toutes les informations sur la SCPI**, et notamment sur les prix constatés lors des transactions de la période : Les informations sur les prix constatés lors des transactions précédentes, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles, les quantités demandées et offertes à ces prix, le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont consultables sur le site internet de PAREF Gestion sur la page de la SCPI Novapierre Résidentiel :

<https://paref-gestion.com/nos-scp/novapierre-residentiel/>

Il est rappelé que l'inscription de l'ordre sur le registre de vente est subordonnée au fait que le mandat soit conforme et correctement complété et signé par le(s) donneur(s) d'ordre et accompagné de toutes les pièces mentionnées ci-dessous.

DOCUMENTS À FOURNIR

POUR LES PERSONNES PHYSIQUES

- Copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité (carte nationale d'identité ou passeport),
- S'il y a lieu : convention d'indivision, convention de démembrement, autorisation d'achat du juge des tutelles, extrait de délibération du conseil de famille, attestation signée du partenaire de PACS précisant le caractère indivis ou non des parts.

POUR LES PERSONNES MORALES

- Copie des statuts à jour certifiée conforme,
- Extrait KBIS datant de moins de trois mois,
- Pour les associations, un exemplaire du Journal Officiel où a été publiée la déclaration de constitution ou le décret en Conseil d'Etat dans le cas d'associations reconnues d'utilité publique,
- Justificatif du pouvoir du signataire (extrait certifié conforme du procès-verbal de l'organe compétent ou procuration éventuelle du mandataire social),
- Copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité du représentant légal.
- Déclaration et pièce d'identité des bénéficiaires effectifs.

MODALITÉS POUR REMPLIR LE MANDAT

- **Pour les époux mariés sous le régime de la communauté ou si les parts constituent des biens communs** : le conjoint de l'acquéreur doit, sous peine de nullité, donner son consentement en apposant sa signature sur le recto du présent document et en indiquant « Bon pour mandat à (nombre en toutes lettres) parts ».
- **Pour les partenaires d'un PACS** : en cas d'indivision, faire signer le bulletin par chacun des partenaires.
- **Pour les indivisions** : établir le bulletin au nom de l'indivision, le faire signer par chacun d'eux et leur(s) mandataire(s) dûment autorisé(s).
- **Pour les mineurs et les incapables majeurs** : établir le bulletin au nom du mineur ou de l'incapable, faire signer le représentant légal et préciser ses noms, prénoms, domicile et quantité.
- **Nantissement des parts** : Si les parts sont nanties, annexer au présent mandat la mainlevée ou l'accord écrit du bénéficiaire du nantissement en précisant les conditions de règlement. A défaut l'ordre ne pourra être inscrit sur le registre. Si un nantissement, portant sur les parts objet du présent mandat, est notifiée à la société alors que lesdites parts sont inscrites à la vente sur le registre, l'ordre de vente sera annulé.

CONDITIONS GÉNÉRALES

INSCRIPTION D'UN ORDRE D'ACHAT OU DE VENTE

Les associés désirant céder ou acheter des parts doivent adresser directement à PAREF Gestion, les ordres de vente et d'achat dûment complétés et signés :

- Par email simple à l'adresse ordrenr@paref.com. Tout ordre envoyé à une autre adresse email sera considéré comme non valide ;
- Par courrier recommandé avec avis de réception à l'adresse suivante : PAREF Gestion – Service associés - 153 Boulevard Haussmann 75008 Paris. Tout ordre envoyé par courrier simple sera considéré comme nul et ne sera pas enregistré.

Informations à inclure impérativement dans les ordres d'achat et de vente :

- Pour un ordre de vente : Le nombre de parts à vendre et le prix plancher souhaité, tout frais déduits, à recevoir.
- Pour un ordre d'achat : Le nombre de parts à acheter et le prix plafond, tous frais inclus, à payer. Tout nouvel associé doit acquérir un minimum de 5 parts tel que précisé sur la note d'information de la SCPI Novapierre Résidentiel.

Important : PAREF Gestion n'intervient pas dans la fixation des prix et ne fournira aucune recommandation concernant les prix d'achat ou de vente. Chaque investisseur reste seul responsable de la détermination du prix auquel il souhaite acheter ou vendre ses parts.

COUVERTURE DES ORDRES D'ACHAT

Si vous êtes un potentiel acheteur, les ordres d'achat doivent être couverts avant leur inscription. Vous devez impérativement virer les fonds nécessaires sur le compte spécifique de la SCPI Novapierre Résidentiel (RIB figurant sur le mandat d'achat et disponible auprès de la société de gestion) avant la confrontation. En cas de nonexécution de votre ordre d'achat à l'issue de la période de validité de 4 mois de votre ordre, les fonds vous sont intégralement remboursés sous quinze jours ouvrés (15). En cas d'exécution, la différence entre le montant perçu par la SCPI lors du passage d'ordre et le montant réel d'exécution est remboursée à l'acquéreur.

DATES LIMITES DE RÉCEPTION DES ORDRES

Les ordres d'achat et de vente peuvent être reçus jusqu'au 25 de chaque mois. Toutefois, si le 25 du mois n'est pas un jour ouvré, la date limite de réception des ordres sera le jour ouvré précédant le 25 du mois en cours à 12h.

DURÉE DE VALIDITÉ DES ORDRES

Les ordres de vente sont valables pendant 12 mois et peuvent être prolongés une fois, pour une période de 12 mois supplémentaire, sur demande. Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception par la Société de Gestion de la mainlevée du nantissement. Les ordres d'achats sont quant à eux valables pour une durée de 4 mois renouvelable pour la même durée sur demande de l'associé.

FRAIS S'APPLIQUANT À CE MARCHÉ DE CONFRONTATION

Il est important de noter que l'ensemble des frais sont à la charge de l'acquéreur et sont de deux types :

Une commission de cession de 4 % HT soit 4,8% TTC maximum sera payée par le cessionnaire (acquéreur), assise sur le montant de la transaction. Droit de mutation : conformément à l'article 726, I, 2° du Code général des impôts, un droit d'enregistrement s'applique aux cessions directes intervenant sur le marché secondaire au taux actuel de cinq pour cent (5 %), à la charge du cessionnaire (acquéreur) étant entendu qu'il reviendra à la Société de Gestion d'acquiescer ce droit d'enregistrement auprès de l'administration fiscale pour le compte du cessionnaire.

Exemple :

Nombre de parts acquises	Prix net vendeur	Prix total net vendeur	Commission de cession	Frais de mutations	Prix total à payer par l'acheteur
10	100 €	1 000 €	48 €	50 €	1 098 €

EXÉCUTION DES ORDRES

PAREF Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 heures.

Les ordres sont exécutés par PAREF Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés. Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte. A noter que, si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts échangées est le plus élevé. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les ordres de vente peuvent être partiellement exécutés. Les ordres d'achat ne peuvent, à l'inverse, être exécutés qu'intégralement.

Une fois le prix d'exécution déterminé, les ordres sont exécutés au prix fixé lors de la confrontation. En cas de cession des parts, le montant correspondant est réglé virement bancaire au vendeur dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la réalisation de la transaction. En cas d'acquisition de parts, la différence entre le montant perçu par la SCPI lors du passage d'ordre et le montant réel d'exécution est remboursée à l'acquéreur.

CONSULTATIONS DES ORDRES EN COURS ET LES DERNIÈRES CONFRONTATIONS

Les informations sur les prix constatés lors des transactions précédentes, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles, les quantités demandées et offertes à ces prix, le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont consultables sur le site internet de PAREF Gestion sur la page de la SCPI Novapierre Résidentiel : <https://paref-gestion.com/nos-scpi/novapierre-residentiel/>

MODIFICATION OU ANNULLATION DES ORDRES D'ACHATS OU DE VENTE

Si vous souhaitez modifier ou annuler votre ordre, cela peut se faire en remplissant un formulaire spécifique et en le transmettant à la Société de Gestion selon les modalités indiquées dans ce guide. Nous vous encourageons à suivre scrupuleusement ces étapes pour garantir une gestion efficace et transparente des ordres d'achat et de vente.

Si vous avez des questions ou besoin de précisions supplémentaires, n'hésitez pas à contacter la Société de Gestion à ordrenr@paref.com.

Attention : Si vous modifiez votre ordre (par exemple en augmentant la quantité de parts ou en changeant le prix), vous perdez votre rang d'inscription sur le registre. Il est donc important de vérifier votre ordre avant de l'envoyer.

TRAITEMENT DES DONNÉES PERSONNELLES

PAREF Gestion, en tant que responsable de traitement, collecte et traite vos données personnelles afin de gérer votre souscription et investissement, sur la base de son intérêt légitime en qualité de la société de gestion de FIA. Vos données personnelles seront conservées par PAREF Gestion pour la durée de votre investissement et une durée de cinq ans maximum à compter du retrait de votre investissement. Pour plus d'informations sur vos droits et le traitement de vos données personnelles, vous pouvez consulter notre politique de protection des données sur www.paref-gestion.com/politique-de-protection-des-donnees-personnelles.

Vous pouvez aussi accéder aux données vous concernant, les rectifier, demander leur effacement ou exercer votre droit à la limitation du traitement de vos données et vous opposer au traitement de vos données personnelles, en faisant une demande par email à l'adresse suivante : rgpd@paref.com. Si vous estimez, après nous avoir contactés, que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL.

COMMUNICATION

Pour toute information complémentaire, vous pouvez nous contacter le service Associés de PAREF Gestion par mail : ordrenr@paref.com, par téléphone : +33 (0)1 86 90 41 10, ou via le site internet www.paref-gestion.com/contact.