NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL

Bulletin trimestriel d'information

n°120-1
T3 2026

Valable du 1er octobre au 31 décembre 2026 et relatif à la période du 1er juillet au 30 septembre 2026.

Type : SCPI de capitalisation à capital variable
Catégorie ASPIM : SCPI d'immobilier résidentiel (non fiscale)


Rue Violet Le Duc, Paris 9e arrondt

SCPI d'immobilier résidentiel

Zone d'investissement : principalement à Paris et en région parisienne

Nombre d'immeubles :

135

Nombre d'appartements :

615

PAREF GESTION



Saint-Michel, Paris 5ème arrdt

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Au troisième trimestre 2026, le marché immobilier français évolue dans un environnement financier plus contraignant, marqué notamment par la remontée des taux obligataires et un renchérissement du coût du financement. Dans ce contexte, les investisseurs demeurent particulièrement attentifs aux conditions d'acquisition et aux perspectives de rendement, tandis que la capacité des vendeurs à ajuster leurs prix reste déterminante pour concrétiser les transactions. Pour le résidentiel, cette situation renforce l'importance de la qualité des emplacements, de la sélection des actifs et d'une gestion patrimoniale rigoureuse.

Au troisième trimestre 2026, le marché résidentiel a enregistré 647 millions d'euros de volumes d'investissement, en recul de 1 % par rapport au troisième trimestre 2025. Si le troisième trimestre marque un léger ralentissement de l'activité, le marché de l'investissement totalise néanmoins 3,1 milliards d'euros sur les neuf premiers mois de 2026, en hausse de 14 % sur un an. Cette dynamique reste toutefois largement portée par un premier semestre soutenu, et notamment par une transaction exceptionnelle d'un milliard d'euros qui a contribué de manière significative aux volumes enregistrés.

Par segment, le résidentiel classique et intermédiaire totalise 1,4 milliard d'euros investis sur les neufs premiers mois, soit une baisse de 10 % sur un an. Le résidentiel géré enregistre, quant à lui, un volume de 665 millions d'euros depuis le début d'année, ce qui reste toutefois inférieur à sa moyenne de long terme, établie à 752 millions d'euros sur la période 2019-2025. Dans le prolongement d'une année 2025 record, les résidences étudiantes continuent de porter le marché, concentrant 76 % des volumes investis dans ce segment. Elles regroupent l'ensemble des transactions supérieures à 40 millions d'euros. Dans son ensemble, le marché résidentiel a été particulièrement affecté par un environnement économique défavorable et la hausse des taux d'intérêt a contribué au net ralentissement de l'activité, aussi bien chez les acquéreurs que chez les vendeurs. Selon les dernières projections de la Banque de France, la croissance française devrait atteindre +0,4 % en 2026, de nouveau révisée à la baisse par rapport aux estimations de juin.

Dans ce marché exigeant, Novapierre Résidentiel poursuit la mise en œuvre de sa stratégie de gestion et d'arbitrage, avec pour objectif de valoriser son patrimoine et de dégager des plus-values au service des intérêts de ses associés.
Au cours du troisième trimestre, la SCPI a acquis la nue propriété d'un appartement de 174,8 m² au centre de Paris dans le quartier de Monceau pour un montant de 1,7 million d'euros. La SCPI a également poursuivi son plan d'arbitrage avec la cession de trois lots pour un montant total de 1,2 million d'euros. Ces ventes ont été conclues à des prix proches voire supérieurs à leurs dernières valeurs d'expertise, avec une prime moyenne d'environ 1 %. Elles ont permis de dégager près de 1 million d'euros de plus-values, illustrant la capacité de la SCPI à valoriser ses actifs dans le cadre de leur cession.

La politique d'arbitrage s'inscrit dans une démarche globale visant à adapter progressivement le portefeuille aux conditions de marché, tout en préservant la qualité du patrimoine. Les liquidités dégagées ont vocation à contribuer au soutien de la distribution, à financer les travaux nécessaires à la préservation et à la valorisation des immeubles, et à constituer une enveloppe de liquidité pour préparer le retour à la variabilité du capital de la SCPI. Dans ce contexte, le taux d'occupation financier (TOF) est passé à 81 % (contre 89,8 % au trimestre précédent) en raison d'une mise à l'arbitrage d'un nombre de lots plus important ne faisant pas encore l'objet d'une promesse de vente.

La gestion du patrimoine demeure au cœur de nos priorités. Dans un environnement immobilier qui reste contrasté, nous poursuivons une approche fondée sur une analyse attentive des caractéristiques de chaque actif, à son potentiel de valorisation et à sa contribution à la stratégie de long terme de Novapierre Résidentiel. Cette discipline est essentielle pour préserver les intérêts des associés et accompagner le portefeuille dans la durée.

Depuis la suspension temporaire de la variabilité du capital de la SCPI, les échanges de parts d'effectuent sur le marché secondaire. La société de gestion reste pleinement mobilisée pour accompagner son fonctionnement et étudier les leviers susceptibles de favoriser une amélioration progressive des conditions de liquidité pour les associés souhaitant céder leurs parts. Cette démarche s'inscrit dans une réflexion plus large sur les perspectives d'évolution de la SCPI et sur les conditions permettant de renforcer durablement sa performance. A ce titre, une Assemblée Générale mixte sera organisée le 8 décembre 2026 ; le lieu et l'heure vous seront communiqués ultérieurement.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Sources : INSEE, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate.
Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les propos tenus dans ce bulletin apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

FOCUS
sur votre épargne

AU 30/09/2026

À compter du 1er avril 2025, la société de gestion a suspendu temporairement la variabilité du capital de votre SCPI, conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 décembre 2024.
Cette suspension entraine l'annulation des parts en attente de retrait, ainsi que la création d'un marché secondaire, via des ordres d'achat / vente.
Les modalités de fonctionnement de ce marché sont décrites à la page 7 de ce bulletin, dans le guide pratique et le simulateur accessibles sur la page internet dédiée à votre SCPI.
Les ordres actuellement en vigueur sont mis à jour quotidiennement sur la page internet dédiée à votre SCPI, accessible via ce lien.

Performance globale annuelle 2025 : -41,53 %*

*Ce chiffre résulte de la mise en place d'un marché secondaire sur lequel ont désormais lieu des échanges de parts, conséquence de la suspension de la variabilité du capital de la SCPI.

Taux de distribution 2025 : 1,50 %

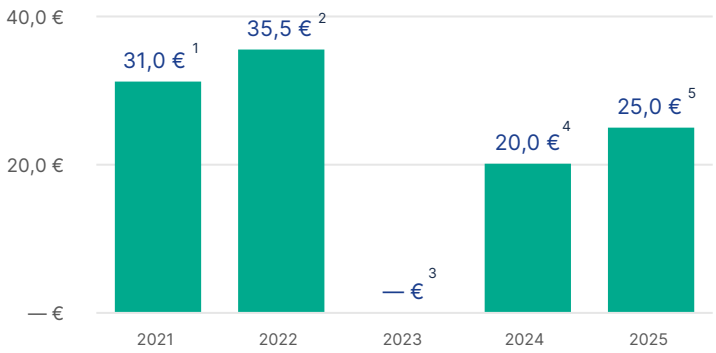
Distribution sur résultat courant :	Distribution de plus-values :
0,00 %	1,50 %

Taux de rentabilité interne au 31/12/2025

15 ans	10 ans	5 ans
1,11 %	-2,46 %	-9,73 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

PLUS-VALUE DISTRIBUÉE PAR PART



1 - Versement exceptionnel brut par part, soit 25,59 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 31 € brut pour les associés personnes morales..
2 - Versement exceptionnel brut par part, soit 26,58 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 35,5 € brut pour les associés personnes morales.
3 - Aucun versement exceptionnel n'a été versé en 2023.
4 - Versement exceptionnel brut par part, soit 16,04 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 20 € brut pour les associés personnes morales.
5 - Versement exceptionnel brut par part, soit 19,88 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 25 € brut pour les associés personnes morales.

Les prélèvements fiscaux appliqués sur ces revenus dépendent de la situation individuelle de chaque associé et de son propre régime d'imposition.

Nombre d'associés :
2 380

Prix d'exécution (hors frais) au 30/09/2026 :
701,28 €

Valeur de réalisation au 30/06/2026 :
1 248,84 €

Valeur de reconstitution au 30/06/2026 :
1 503,72 €

Valeur IFI 2025 préconisée (résidents français ou non) :
759,73 €

AVERTISSEMENTS : Les chiffres cités concernent les années écoulées et les performances passées ne présagent pas les performances futures de la SCPI. Acheter des parts de la SCPI Novapierre Résidentiel est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital, le risque de liquidité, de marché immobilier, ainsi que des risques liés à l'endettement et de durabilité. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Le rachat des parts n'est pas garanti. Source : PAREF Gestion.

MARCHÉ DES PARTS

La capital s'élève à 209 086 parts en fin de trimestre.

DATE DE CONFRONTATION	NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES	PRIX D'EXÉCUTION (HORS FRAIS)	PRIX ACQUÉREUR (FRAIS INCLUS)	ORDRES NON EXÉCUTÉS A LA VENTE (NB DE PARTS)	ORDRES NON EXÉCUTÉS A L'ACHAT (NB DE PARTS)
31/07/2026	76	711,00 €	780,68 €	1 155	191
31/08/2026	80	711,00 €	780,68 €	1 188	131
30/09/2026	157	701,28 €	770,01 €	1 175	139

LE PATRIMOINE
de votre SCPI

AU 30/09/2026

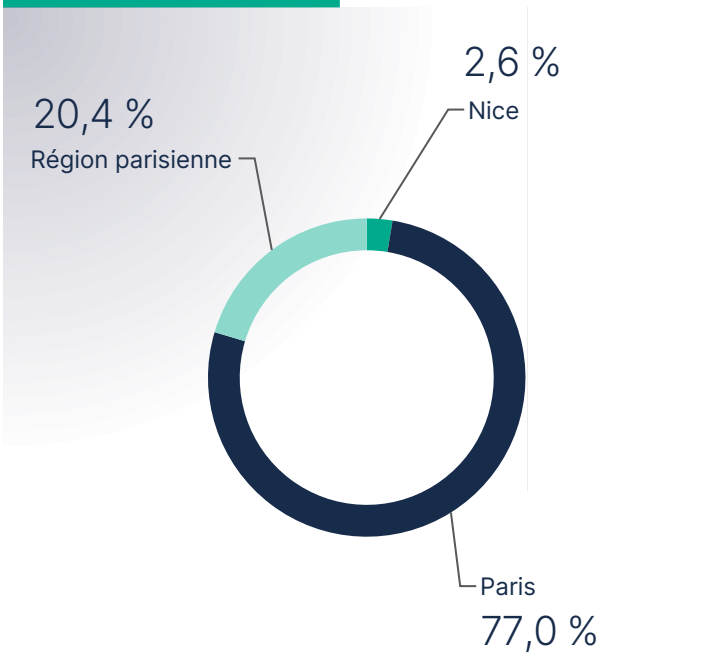


Valeur du patrimoine	Immeubles	Surface gérée
298,0 M€	135	42 600 m²

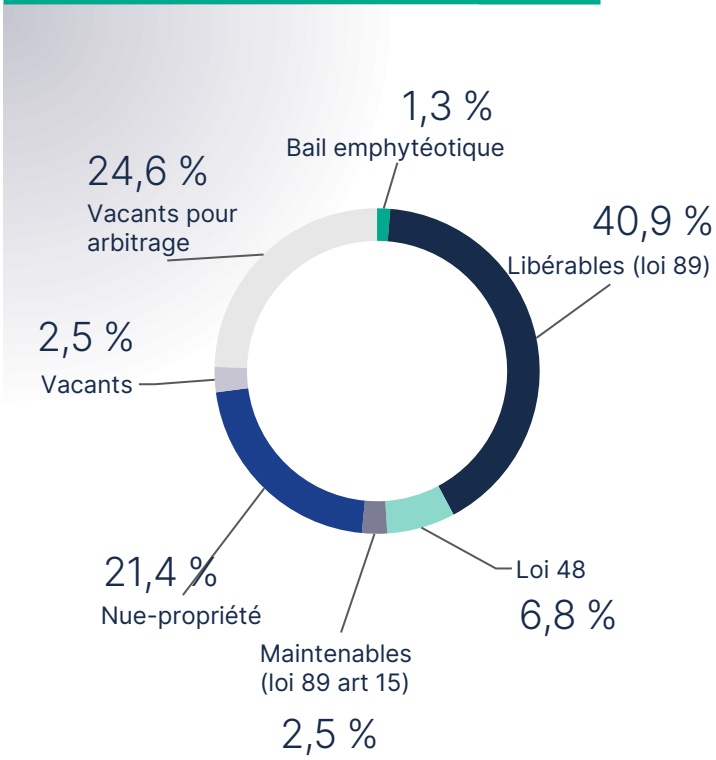
RÉPARTITION

GÉOGRAPHIQUE

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2026).



PAR STATUT D'OCCUPATION



POINT SUR L'ENDETTEMENT

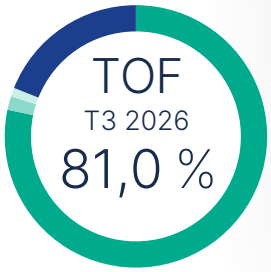
DETTE BANCAIRE	VALEUR D'EXPERTISE	% DETTE/VALEUR AU BILAN
41,2 M€	298,0 M€	13,8 %

L'ESSENTIEL de la gestion

AU 30/09/2026

Lots (hors caves)	Appartements	Loyers encaissés durant le trimestre
919	615	1,3 M€

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)*



TOF

78,2 %	Locaux occupés
1,7 %	Locaux vacants en travaux/chiffrage
1,1 %	Locaux vacants sous promesse de vente
19,0 %	Locaux vacants

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

12 signatures de nouveaux baux

848 m²

18 appartements libérés

1 072 m²

7 lots vacants sous promesse de vente (hors lots annexes)

565 m²

136 lots vacants en vente (hors lots annexes)*

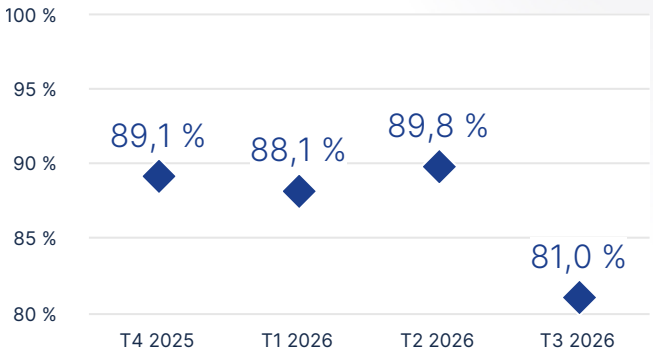
7 741 m²

10 lots vacants en cours de rénovation pour relocation (hors lots annexes)

799 m²

* Lots vacants ne faisant pas l'objet de travaux, n'étant pas sous promesse de vente et n'étant pas laissés délibérément vacants en vue de la réalisation d'un projet de valorisation.

ÉVOLUTION DU TOF SUR LES QUATRE DERNIERS TRIMESTRES



* Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) entrée en vigueur en 2022.
Le taux d'occupation financier actuel de la SCPI n'est pas indicatif des performances futures, celles-ci pouvant varier en fonction des conditions de marché et des éléments spécifiques à chaque investissement.

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Au cours du 3e trimestre 2026, Novapierre Résidentiel a fait l'acquisition de la nue propriété d'un appartement de 5 pièces d'environ 175 m² situé rue de Lisbonne dans le 8e arrondissement de Paris, pour un montant de 1,7 M€. L'usufruit prendra fin en novembre 2035.

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du 3e trimestre 2026, 3 appartements ont été vendus à Paris pour une surface totale de 117 m² et un montant global de près de 1,2 millions d'euros.
Ces ventes ont généré une plus-value comptable d'environ 1 million d'euros, les lots ayant été cédés en moyenne à un prix supérieur de +1,0 % à leur dernière valeur d'expertise.
Depuis le début d'année, le volume total de vente s'élève à 10,6 millions d'euros, ce qui a généré une plus-value comptable d'environ 7,7 millions d'euros, les lots ayant été cédés en moyenne à un prix supérieur de +3,6 % à leur dernière valeur d'expertise.

FOCUS
sur le fonctionnement de votre SCPI

Pourquoi PAREF Gestion a-t-elle suspendu temporairement la variabilité du capital de Novapierre Résidentiel ?

Dans une SCPI à capital variable, les demandes de retrait sont compensées par les nouvelles souscriptions. Lorsque la collecte ne suffit plus, les parts restent en attente de retrait. C'est la situation qu'a connue votre SCPI à partir de 2023 : le ralentissement des souscriptions, conjugué à la hausse des retraits, a progressivement bloqué sa liquidité. PAREF Gestion a mis en place un fonds de remboursement de 8 M€, alimenté par la vente d'actifs, pour accélérer le traitement des demandes. Cependant, face à leur ampleur, ce dispositif n'a pas suffi à rétablir la liquidité.

Sans attendre, l'Assemblée Générale du 11 juillet 2024 a inscrit dans les statuts la possibilité pour la Société de Gestion de suspendre temporairement la variabilité du capital. L'objectif : restaurer la liquidité grâce à un marché secondaire encadré, où les ordres d'achat et de vente des associés sont confrontés.

En novembre 2024, les parts en attente de retrait depuis plus de 12 mois représentaient plus de 10 % des parts de la SCPI. Dans ce cas, la loi impose à la Société de Gestion d'en informer l'AMF et de réunir les associés en assemblée générale extraordinaire. Celle-ci s'est tenue le 20 décembre 2024 et a confirmé la possibilité de suspendre la variabilité du capital de la SCPI. Après l'avis favorable du Conseil de surveillance en mars 2025, la suspension temporaire de la variabilité du capital a pris effet le 1er avril 2025.

Le marché secondaire des parts

Depuis cette suspension, les échanges de parts s'effectuent sur un marché secondaire organisé par PAREF Gestion, reposant sur un registre des ordres d'achat et de vente. Chaque mois, les ordres sont confrontés pour déterminer un prix d'exécution maximisant le volume de parts échangées entre l'offre et la demande. Ce prix, inconnu à l'avance, résulte des propositions des vendeurs (prix plancher) et des acheteurs (prix plafond).

Comment passer un ordre ?

- **Transmission** : par email (ordrenr@paref.com) ou courrier recommandé, jusqu'au 25 de chaque mois à 12h00. Si le 25 n'est pas un jour ouvré, la date limite est le jour ouvré précédent, à 12h00.
- **Ordres d'achat** : valables 4 mois, renouvelables. Ils doivent être couverts par un virement préalable sur le compte dédié ; en cas de non-exécution, les fonds sont remboursés sous 15 jours.
- **Ordres de vente** : valables 12 mois, renouvelables une fois, avec un prix minimum. La cession prend effet à la fin du mois d'exécution ; l'associé cédant ne perçoit plus les revenus liés aux parts vendues à compter de ce mois.

Comment les ordres sont-ils exécutés ?

Les ordres sont traités par priorité de prix (achats les plus élevés et ventes les plus basses en premier), puis par ancienneté. Le prix retenu est celui permettant le plus grand volume d'échanges. Les transactions sont enregistrées au registre des associés, valant acte de cession.

Quels sont les frais ?

- Commission de cession : 4,8 % TTC, à la charge de l'acheteur.
- Droit de mutation : 5 %, acquitté par PAREF Gestion pour le compte de l'acheteur.

Où trouver l'information ?

Les ordres d'achat et de vente, les résultats des confrontations (prix, volumes), les bulletins d'achat/vente et le guide pratique complet sont disponibles sur la page Novapierre Résidentiel du site internet de PAREF Gestion : https://paref-gestion.com/nos-scpi/novapierre-residentiel/.

Vous y trouverez aussi un simulateur interactif du marché secondaire : en quelques clics, il vous permet notamment de comprendre la fixation du prix d'exécution et les règles de priorité, et de simuler une séance de confrontation.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Novapierre Résidentiel, réunie le mardi 23 juin 2026, a adopté l'ensemble des résolutions présentées, y compris la résolution n°12, déposée à l'initiative d'un groupe d'associés, qui prévoit l'organisation par la Société de Gestion d'une assemblée générale portant sur une série de mesures. Le détail des résultats des votes est disponible sur le site internet de la Société de Gestion, rubrique Actualités, ou en cliquant ici.

La Société de Gestion organisera une Assemblée Générale Mixte le 8 décembre 2026. Cette date tient compte des délais opérationnels et juridiques incompressibles liés à sa préparation, notamment la consultation du Conseil de surveillance. Le lieu et l'horaire vous seront communiqués ultérieurement.

PAREF Gestion remercie les associés pour leur confiance et leur implication dans la vie sociale de leur SCPI.

PRINCIPAUX FRAIS ET COMMISSIONS :

Frais supportés directement par l'investisseur (versés à la société de gestion) :
- Commission de souscription (Frais liés à la recherche d'investissement et à la distribution des parts de SCPI dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs) : 8,29 % HT du prix de souscription (prime d'émission incluse). La TVA est supportée et récupérée par la société de gestion et n'impacte donc pas l'investisseur. ***Cette commission ne s'applique pas lorsque la variabilité du capital de la SCPI est suspendue.***
- Commission sur cession/mutation des parts (Frais de traitement de dossier payés en cas de cession directe entre vendeur et acheteur (gré à gré), succession, donation) : 75 € HT soit 90 € TTC.

Frais supportés par la SCPI (versés à la société de gestion) :
- Commission de gestion trimestrielle :
8 % HT des produits locatifs et des produits financiers nets avec un, minimum de 6,15 € / m², indexé sur INSEE coût de la construction sur une base du 1T 2018.
- Commission sur arbitrage des actifs immobiliers :
(i) 2 % HT du prix net vendeur des actifs jusqu'à 3 M€, réduite à 1,5 % pour ventes intermédiées par un tiers. Dans ce dernier cas, la commission cumulée de vente ne pourra excéder cinq pour cent 5% HT (6 % TTC) et hors droits du montant de l'actif.
(ii) 1,5 % HT du prix net vendeur des actifs supérieurs à 3 M€, réduite à 1 % pour ventes intermédiées par tiers. Dans ce dernier cas, la commission cumulée de vente ne pourra excéder cinq pour cent 5% HT (6 % TTC) et hors droits du montant de l'actif.
- Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux : 0,5 % HT (soit 0,6 % TTC) maximum sur les travaux.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

Modalités d'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, tous 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.

Un potentiel acquéreur peut détenir, au maximum, trois (3) ordres d'achat simultanément. Si un acquéreur potentiel ou un associé détient déjà trois (3) ordres d'achat en cours de validité, tout nouvel ordre sera automatiquement refusé par la société de gestion.

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 non-exécution 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 sous quinze jours ouvrés (15) suivant la confrontation.

Dates limites de réception des ordres : Les ordres d'achat et de vente peuvent être reçus jusqu'au 25 de chaque mois à 12h00. 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 12h00.

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. Si la date d'échéance de l'ordre (d'achat ou de vente) intervient en cours de mois, l'ordre est automatiquement exclu de la confrontation suivante.

Frais : 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'acquitter ce droit d'enregistrement auprès de l'administration fiscale pour le compte du cessionnaire.

Modalités d'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. À 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. À 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. 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 par virement bancaire au vendeur dans un délai maximum de quinze (15) jours ouvrés 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 dans un délai maximum de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réalisation de la transaction.

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://www.paref-gestion.com/nos-scpi/novapierre-residentiel/.

Modification ou annulation 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. La modification d'un ordre entraine la perte de son rang dans les cas suivants : augmentation de la quantité des parts à l'achat ou à la vente ; augmentation du prix pour les ordres de vente ; modification du sens de l'offre ; diminution du prix pour les ordres d'achat.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

RISQUES

En souscrivant à des parts de la SCPI, un investisseur s'expose aux risques suivants :
- un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi ;
- un risque de liquidité lié à la difficulté de vendre ses parts en l'absence de souscription compensant les retraits ;
- un risque lié aux investissements dans des actifs immobiliers(risque de marché) et à l'évolution du marché de l'immobilier ;
- un risque lié à l'endettement et aux acquisitions payables à terme souscrits par la SCPI ;
- un risque lié à la gestion discrétionnaire résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants ;
- un risque fiscal lié à une évolution ultérieure de la fiscalité notamment en Allemagne et dans d'autres pays de la zone euro à laquelle sont soumis les actifs ;
- un risque de durabilité lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. L'ensemble des risques et des frais 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. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion.

ENDETTEMENT

La SCPI Novapierre Résidentiel peut recourir à l'endettement et effectuer des acquisitions payables à terme dans la limite de 30 % maximum de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la société.

FISCALITÉ

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts. Une SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Ses associés sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt. Les associés font l'objet d'un document établi chaque année par la Société de Gestion et adressé en temps utile pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus. Dans la mesure où l'objet de la SCPI est de constituer un patrimoine immobilier en France, il y aura lieu de distinguer les règles fiscales applicables aux revenus et plus-values de source française. Le traitement fiscal dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer.

LEXIQUE

Capitalisation : Elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

Loyer facial : Il s'agit du loyer contractuel, affiché sur le bail signé entre propriétaire et locataire.

Performance globale annuelle de la SCPI : Elle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation du prix de souscription, entre le 1er janvier de l'année n et le 1er janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable.

Taux de Distribution de la SCPI : C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

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.

Taux de rentabilité interne (TRI) : Il indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus bruts perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Valeur de réalisation : La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société, le tout ramené à une part. Elle est basée sur une évaluation du patrimoine effectuée deux fois par an : à mi-année et en fin d'année.

Valeur de reconstitution : La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine, le tout ramené à une part. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission.

Valeur de retrait : La valeur de retrait correspond à la différence entre le prix de souscription et la commission de souscription TTC.

Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière) : Elle correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

WALB : Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés : **gestionvie@paref.com**
Nos équipes sont également joignables au : **01 86 90 41 10**
Adresse postale : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

Novapierre Résidentiel : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire maximum : 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 AMFGP-08000011 du 19-02-2008 ■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.

BTI T326-NR/1

PAREF GESTION