



NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL

Investissez indirectement dans l'immobilier résidentiel patrimonial

SCPI résidentielle de capitalisation en France

À compter du 1^{er} avril 2025, la société de gestion a suspendu temporairement la variabilité du capital de la SCPI Novapierre Résidentiel, conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 décembre 2024. Cette suspension entraîne 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 dans le guide pratique accessible sur la page internet dédiée à la SCPI et en cliquant [sur ce lien](#).

POURQUOI INVESTIR DANS NOTRE SCPI NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL ?

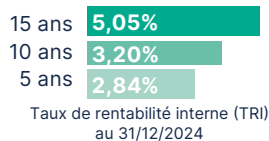
- Novapierre Résidentiel vous offre l'opportunité d'investir dans un patrimoine immobilier de grande qualité, composé majoritairement d'appartements situés à Paris et dans le Grand Paris.
- Son modèle d'investissement unique sur le marché consiste à cibler des biens résidentiels occupés, en démembrement (usufruit - nue propriété) ou en lots, ce qui permet d'acquérir ces biens à des prix décotés. 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 vous permet de profiter d'une stratégie de capitalisation, reposant sur deux moteurs principaux :
 - la valorisation du prix de la part en fonction de l'évolution du marché immobilier résidentiel,
 - le versement potentiel de plus-values réalisées lors de la vente d'appartements.

Avertissement

L'investissement dans cette SCPI est conçu comme un placement à long terme dans l'immobilier, avec une durée de détention recommandée d'au moins 10 ans. Il doit s'inscrire dans une stratégie de diversification patrimoniale. L'acquisition de parts de Novapierre Résidentiel comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. Ces risques peuvent entraîner l'absence de rendement ou une perte de valeur. Vous pouvez retrouver l'ensemble des risques de manière détaillée dans la Note d'Information et le Document d'Informations Clés disponibles sur www.paref-gestion.com. Le rachat des parts n'est pas garanti et dépend de l'existence de souscriptions correspondantes. Les performances passées ne préjugent en aucun cas des performances futures.

PERFORMANCES DE LA SCPI

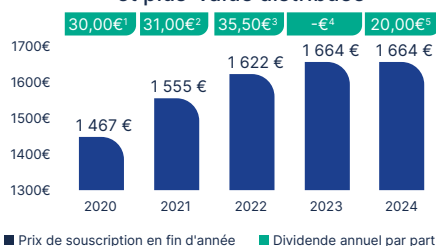
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



1,20%
Taux de distribution* 2024
(versement de plus-values)

88,6%
Taux d'occupation financier**
au 30/06/2025

Évolution du prix de souscription et plus-value distribuée



- 1 - Versement exceptionnel brut par part, soit 24,77 € net d'impôt pour les associés personnes physiques.
- 2 - Versement exceptionnel brut par part, soit 25,59 € net d'impôt pour les associés personnes physiques.
- 3 - Versement exceptionnel brut par part, soit 26,58 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 35,5 € pour les associés personnes morales.
- 4 - Aucun versement exceptionnel versé en 2023.
- 5 - Versement exceptionnel brut par part, soit 16,04 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 20 € pour les associés personnes morales.

***Taux de Distribution de la SCPI** : Il s'agit de 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 1^{er} janvier de l'année n.

****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.

Documentation commerciale à caractère promotionnel. Les informations contenues dans ce document sont uniquement transmises à des fins d'information et n'ont aucun caractère contractuel.
Les données chiffrées présentes sur ce flyer sont de source PAREF Gestion.

*Depuis le 1^{er} avril 2025, la SCPI Novapierre Résidentiel est passée temporairement en capital fixe et adopte un marché secondaire des parts, via des ordres d'achat / vente.

L'essentiel au 30/06/2025

Valeur du patrimoine	317,9 M€
Valeur de réalisation	1 294,64 €
Valeur de reconstitution	1 562,52 €
Minimum de souscription	5 parts
Nombre d'associés	2 376
Nombre d'immeubles	144
Nombre d'appartements	646

Caractéristiques de la SCPI

Nature juridique	Société Civile de Placement Immobilier
Typologie*	SCPI de capitalisation à capital variable
Catégorie ASPIM	SCPI résidentiel (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	10 ans minimum
Classification SFDR	6

INDICATEUR DE RISQUE

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

L'indicateur de risque retient une hypothèse de conservation de 10 années. La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE

Exprimée en valorisation hors droits au 30/06/2025



Paris : **76,4 %**
Région parisienne : **21,2 %**
Nice : **2,4 %**



Libérables (Loi 89) : **50,3 %**
Nue-propriété : **19,2 %**
Vacants : **12,1 %**
Loi 48 : **8,3 %**
Vacants pour arbitrage : **6,8 %**
Mainténables (Loi 89 art 15) : **2,1 %**
Bail emphytéotique : **1,2 %**

* sur la base des expertises au 30/06/2024

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 48, loi 89, viager, 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 XVI^e



Appartement acquis en 2018,
situé rue de Miromesnil
à Paris VIII^e

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

ENDETTEMENT AU 30/06/2025

Dette bancaire	Valeur d'expertise	% dette/valeur au bilan
51,6 M€	317,9 M€	16,2 %

Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Ce dernier ne constitue ni une offre ou une sollicitation, ni le fondement d'un contrat d'achat ou de vente ou de conseil en investissement. 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. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans Novapierre Résidentiel sont décrits dans les documents réglementaires disponibles gratuitement sur le site internet de PAREF Gestion www.paref-gestion.com (Statuts, Note d'Information, Document d'Informations Clés, dernier bulletin d'information et dernier rapport annuel). Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription.

Pourquoi choisir PAREF Gestion ?

- Plus 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.

2,5 MDS €
D'ACTIFS
SOUS GESTION

5
SCPI,
GÉRÉES

5
PAYS EN
EUROPE¹

24 000
ASSOCIÉS

1 900
BAUX

1991
CRÉATION
PAREF GESTION

1 - Pays dans lesquels sont investis nos fonds : France, Allemagne, Pays-Bas, Pologne et Italie. Données au 30/06/2025, source Groupe PAREF.

CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email : souscriptions@paref.com
Nos équipes sont également joignables au : **01 86 90 41 10**

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.

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.



WWW.PAREF-GESTION.COM