La SCPI Novapierre
FranceSCPI.com

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

OBJECTIF

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

PRODUIT

PRODUIT : Novapierre 1 - Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable

INITIATEUR : PAREF GESTION

AUTORITÉ CHARGÉE DU CONTRÔLE : Autorité des Marchés Financiers (AMF)

DATE DE PRODUCTION DU DOCUMENT : 12 janvier 2018

VOUS ÊTES SUR LE POINT D'ACHETER UN PRODUIT QUI N'EST PAS SIMPLE ET QUI PEUT ETRE DIFFICILE À COMPRENDRE.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

TYPE : SCPI de rendement

La SCPI est un fonds d'investissement, réglementé par l'Autorité des Marchés Financier (AMF), qui permet à l'associé d'investir dans des biens immobiliers avec un budget réduit tout en diversifiant ses placements et en mutualisant le risque lié à l'investissement. Le capital investi n'est pas garanti.

OBJECTIFS : Novapierre 1 a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier commercial locatif diversifié, composé principalement de murs de magasins et accessoirement de bureaux et locaux d'activité situés dans Paris ou sa proche banlieue et éventuellement dans d'autres grandes villes de France. Le patrimoine actuel est situé principalement à Paris et en région parisienne.

Pour financer ses investissements la SCPI a recours à l'endettement dans la limite d'un maximum autorisé en assemblée générale des associés. Cette SCPI associe un rendement potentiel lié à la perception des loyers et une capitalisation liés à la revalorisation potentielle des actifs.

INVESTISSEURS DE DETAIL VISÉS : Cible de clientèle : Tous, clients professionnels et non professionnels au sens de la directive Marché d'instruments financiers 2014/65/UE du parlement européen et du conseil du 15 mai 2014 qui ne disposent pas des moyens ou de la disponibilité nécessaires pour réaliser et suivre eux-mêmes un investissement immobilier. La SCPI est un investissement indirect de long terme dans l'immobilier permettant de diversifier son épargne, source de revenus complémentaires, notamment en vue de la retraite. La durée de détention minimum conseillée est de 10 ans minimum. L'investissement du client doit être en rapport avec sa capacité de financement s'il a recours à l'emprunt et avec sa stratégie patrimoniale en matière de diversification.

ASSURANCES : non applicable

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

INDICATEUR DE RISQUE

1	2	**3**	4	5	6	7

RISQUE LE PLUS FAIBLE RISQUE LE PLUS ÉLEVÉ

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que le produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

La SCPI est un produit qui comporte des risques liés à tout investissement immobilier locatif et qui s'adresse à une clientèle avisée. La SCPI est un fonds dont la gestion est assurée de manière discrétionnaire par la Société de gestion de portefeuille, dans le respect des statuts.

- Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui représente donc un niveau de risque modéré.
- Si la situation venait à se détériorer sur les marchés, l'impact possible sur la valeur et/ou le rendement de votre investissement se situe à un niveau entre faible et moyen.
- Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Investissement de 10 000 EUR SCÉNARIOS		1 an	5 ans	10 ans *(période de détention recommandée)*
Scénario de tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**8 802 EUR**	**8 603 EUR**	**8 360 EUR**
	Rendement annuel moyen	-11,98%	-2,96%	-1,78%
Scénario défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 381 EUR**	**10 762 EUR**	**12 950 EUR**
	Rendement annuel moyen	-6,19%	1,48%	2,62%
Scénario intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 579 EUR**	**11 288 EUR**	**13 859 EUR**
	Rendement annuel moyen	-4,21%	2,45%	3,32%
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 802 EUR**	**11 865 EUR**	**14 863 EUR**
	Rendement annuel moyen	-1,98%	3,48%	4,04%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans (la période de détention recommandée), en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros.

- Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.
- Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.
- Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.
- Votre perte maximale peut être l'ensemble de votre investissement.
- Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

QUE SE PASSE-T-IL SI PAREF GESTION N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

PAREF GESTION est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marché Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 EUR SCÉNARIOS	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux	**911 EUR**	**1446 EUR**	**2368 EUR**
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	9,11%	2,50%	1,64%

COMPOSITION DES COÛTS

Le tableau ci-dessous indique :
- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	0,87%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez, il se pourrait que payiez moins.
	Coûts de sortie	Néant	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	Néant	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	0,78%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	Néant	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	Commissions d'intéressement	Néant	L'incidence des commissions d'intéressement.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER, ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Le produit est construit pour un investissement à long terme. Cependant vous pouvez le vendre sans pénalité à n'importe quel moment ou bien le garder plus longtemps.

Période de détention recommandée : 10 ans.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Avant d'adresser toute réclamation concernant votre produit contactez votre conseiller, puis adressez votre réclamation à :

PAREF GESTION

Monsieur Gilles CHAMIGNON

8 rue Auber 75009 PARIS

Numéro de téléphone non surtaxé : 01 40 29 86 86

Boite contact : contact@paref.com

PAREF GESTION s'engage à accuser réception de votre demande sous 10 jours ouvrables maximum à compter de la réception de la réclamation sauf si la réponse elle-même est apportée au client dans ce délai. Dans tous les cas, une réponse définitive vous sera apportée dans un délai maximal de 60 jours à compter de la réception de votre demande sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées.

MEDIATEUR AMF : Pour régler un différend à l'amiable entre un associé et la société de gestion et afin d'éviter une procédure judiciaire, le service de médiation interne de l'AMF peut être saisi par réclamation écrite adressée à : Médiateur de l'AMF, Autorité des Marchés Financiers, 17 Place de La Bourse, 75082 Paris Cedex 02. Il est possible de remplir en ligne le Formulaire de demande de médiation AMF et de consulter la Charte de médiation AMF sur le site internet officiel de l'AMF.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Pour plus d'informations, en vue de votre souscription, nous vous invitons à vous connecter sur le site www.paref-gestion.com et à prendre connaissance des autres documents légaux de la SCPI : note d'information, statuts, bulletin trimestriel d'information, rapport annuel.

Contact téléphonique (non surtaxé) : 01 40 29 86 86