

Bulletin trimestriel d'information T4 2023

N° 17 - Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2024
et relatif à la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2023
Type : SCPI de rendement à capital variable
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Nous sommes heureux de débiter l'année 2024 en vous annonçant le maintien de la valeur de part de votre SCPI Novapierre Allemagne 2 à 260€ suite à la dernière campagne de valorisation menée par les experts indépendants en décembre 2023. Contrairement aux autres classes d'actifs immobilières en Allemagne, le commerce a résisté avec des baisses plus mesurées, notamment pour des portefeuilles comme celui de votre SCPI composés à majorité de commerces essentiels. La sélection rigoureuse des investissements passés se révèle aujourd'hui judicieuse et permet d'atténuer l'impact de la hausse des taux sur les valeurs immobilières.

Nous souhaitons de même vous annoncer la classification de votre SCPI en catégorie Article 8 au sens du Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). Cela s'inscrit dans une stratégie long terme de décarbonation du portefeuille visant à combiner performance financière et durabilité des actifs.

L'année 2023 a été marquée par un environnement international instable, aggravé par un resserrement des conditions monétaires ayant freiné la croissance économique européenne. En Allemagne, l'inflation de prix de l'énergie et les tensions sur les chaînes d'approvisionnement ont pesé sur les coûts de production, tandis que le ralentissement de l'économie en Asie a freiné le niveau des exportations. La baisse de la consommation des ménages fut aussi contraignante pour le marché intérieur. Ces facteurs expliquent la baisse de -0,1 % du PIB en 2023.

Cependant, les perspectives d'un retour à la croissance demeurent avec une prévision de croissance du PIB de 0,4 % en 2024 et d'1,2 % en 2025. La Bundesbank (Banque Fédérale allemande) considère également une poursuite de la dynamique désinflationniste pour atteindre 2,7% en 2024 et tendre vers les 2% en 2025.

Cette conjoncture complexe s'est reflétée en 2023 sur le marché de l'investissement immobilier allemand, avec une baisse -56% des volumes échangés par rapport à 2022, à 29 Mds€. Le 4^e trimestre n'aura pas marqué une intensification des transactions contrairement aux années précédentes, mais comptabilise 7,5 Mds€ d'investissements, soit 25% du volume annuel. La décompression des taux de capitalisation

s'est poursuivi avec moins d'intensité que les trimestres précédents et différemment selon les classes d'actifs. Les typologies Hospitalité, Logistique et Commerce restent les plus résilientes.

Le Commerce a capté 5,8 Mds€ d'investissements en 2023 ce qui en fait la troisième typologie la plus échangée en volume de transactions sur le marché de l'investissement immobilier allemand cette année. La catégorie Retail Park concentre 59% du total investi et la hausse de taux de capitalisation la plus contrôlée (0,4% - 0,7%). Les experts anticipent une reprise progressive des transactions au fil de l'année 2024, favorisée par des opportunités attractives et des conditions de financement plus souples.

Dans ce contexte, votre SCPI a acquis le Centre Commercial "Tannenbusch Center" à Bonn au cours du 4^e trimestre 2023. Loué à 96%, il dispose d'une durée résiduelle moyenne des baux (WALB) supérieure à 7 ans. Celui-ci accueille des commerçants locaux et de grandes enseignes telles que Kaufland (Hypermarché, 48,1%) et Action (Discount, 6,3%). Cet actif de qualité acquis à un prix très attractif, contribue à la bonne performance du fonds et à sa diversification, en géographie et en volume. Il porte à 52 M€ et 3 actifs le niveau d'investissements de votre SCPI sur l'année, lui permettant ainsi d'atteindre une taille de portefeuille de 373 M€ à fin 2023.

De fait, l'allocation en commerces essentiels demeure très élevée à 68,2%, et s'accompagne d'un fort taux de recouvrement des loyers. Le Taux d'Occupation Financier progresse et atteint 98,6% tandis que la durée résiduelle moyenne des baux (WALB) reste supérieure à 6,5 ans.

Enfin, la distribution nette s'élève à 3,00 € par part pour le 4^e trimestre 2023. Cet acompte porte le dividende net de votre SCPI Novapierre Allemagne 2 à 11,46 € sur l'année. Le taux de distribution s'établit quant à lui à 4,79% soit une nette progression de 29 points de base sur un an.

Bien sincèrement,



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Sources : Bundesbank; CBRE.



FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/12/2023



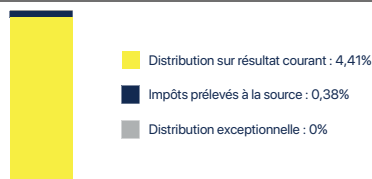
PERFORMANCES

Rentabilité & Taux de distribution

Taux de rentabilité interne au 31/12/2023

5 ans NA - historique inférieur à 5 ans

Taux de distribution 2023 : 4,79%



DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2022 & 2023

Acomptes sur dividende par part (net versé)



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier, liés à l'endettement, fiscal et de durabilité. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 1 497 783 parts en fin de trimestre, dont aucune part en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
T1 2023	1 280 045	91 139	1 500	0	1 369 684	6 348
T2 2023	1 369 684	73 195	3 490	156	1 439 233	6 778
T3 2023	1 439 233	50 738	3 891	105	1 485 975	7 034
T4 2023	1 485 975	23 483	11 675	0	1 497 783	7 173

260

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{er} AVRIL 2022

Souscription minimum : 10 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus)	260 €
- Valeur nominale	200 €
- Prime d'émission	60 €
<i>dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement</i>	26 €
Valeur de retrait	234 €

212,20 €

Valeur de réalisation au 30/06/2023

251,89 €

Valeur de reconstitution au 30/06/2023

207,37 €

Valeur IFI 2022 préconisée résidents français

0 €

Valeur IFI 2022 préconisée non-résidents français non applicable

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

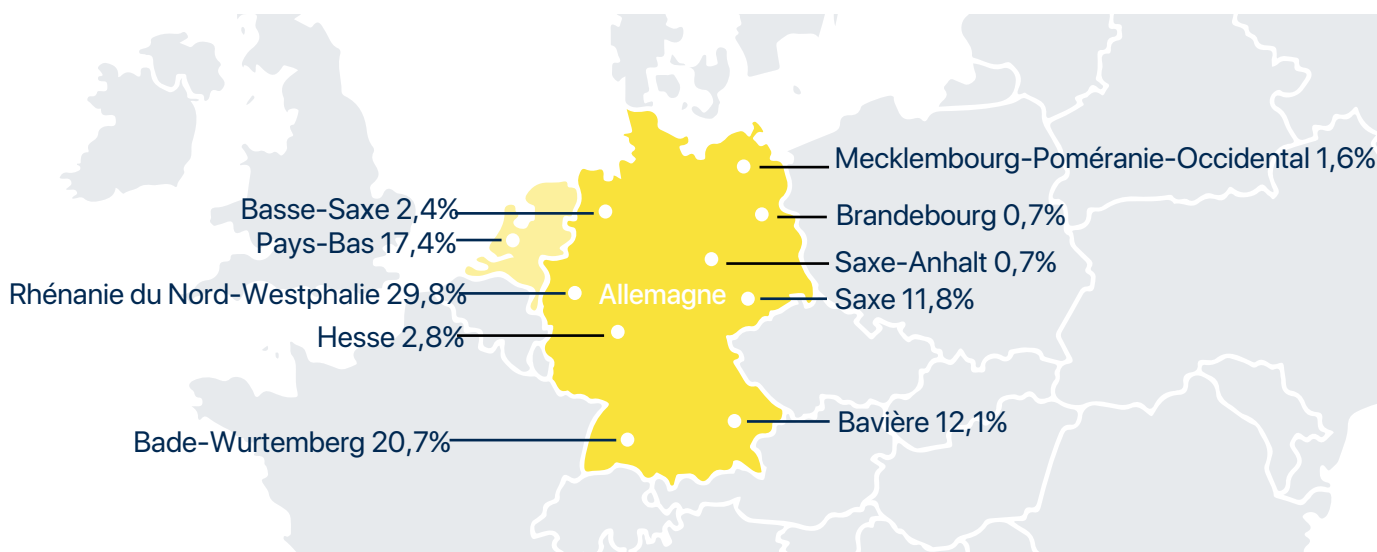
au 31/12/2023

Votre patrimoine en un coup d'œil

 373 M€ Valeur du patrimoine	 20 immeubles	 208 080 m² gérés	 219 baux	 6,53 ans durée résiduelle moyenne ferme des baux	 6,02 M€ loyers encaissés au 4 ^e trimestre
--	---	--	---	--	--

Répartition géographique







Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2023)



Répartition sectorielle

Exprimée en % du loyer facial

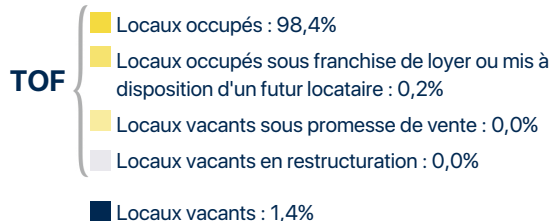
68,2% de commerces essentiels

 32,5% Alimentaire	 29,6% Bricolage	 6,1% Drugstore	 13,9% Habilleme	 2,4% Restauration	 15,5% Autres
--	--	---	---	--	---

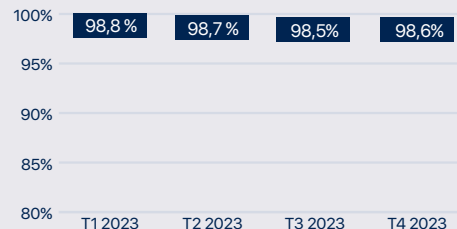
Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
90 M€	373 M€	0 €	373 M€	24,1%

Taux d'occupation financier (TOF)



Évolution du TOF 2023



* 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) en vigueur en 2022.

Activité locative du 4^e trimestre



Arbitrage du trimestre

Aucun arbitrage n'est intervenu au cours de ce trimestre.

Acquisition du trimestre : Le « Tannenbusch Center », à Bonn (Rhénanie du Nord-Westphalie)



Au cours du 4^e trimestre 2023, votre SCPI Novapierre Allemagne 2 a conclu l'acquisition d'un centre commercial dans l'Ouest de l'Allemagne.

Le « Tannenbusch Center » est situé à 7 km du centre de Bonn, dans le *land* de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, au cœur d'une zone résidentielle dense dans un quartier en plein développement. À proximité immédiate de la gare locale, il est facilement accessible en transports en commun et en voiture.

Cet actif, rénové en 2017, bénéficie d'une surface locative d'environ 13 500 m² et propose une offre de commerces en phase avec son environnement.

Loué à 96%, il accueille 28 locataires dont une majorité d'enseignes de commerces essentiels et discount telles que Kaufland ou Action.

Localisation : Oppelner Strasse 128, Bonn (Rhénanie du Nord-Westphalie)

Typologie : Centre commercial

Date d'acquisition : 02/10/2023

Surface locative : 13 535 m²

Poids de l'actif dans le portefeuille (en valeur) : 10,7%

Locataires (28) : 57% du loyer assuré par des enseignes de commerces essentiels et discount dont Kaufland (Hypermarché, 48,1%), Action (Discount, 6,3%) et Europa Apotheke (Pharmacie/Drugstore, 2,5%)

TOF : 96%

WALB : 7,3 ans



VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre Allemagne 2 se tiendra le mardi 28 mai 2024, **sous réserve de modification**.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation ou encore par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés.

Les modalités concernant le lieu et la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement.



Votre SCPI s'engage envers des pratiques d'investissement durables

Nous avons le plaisir de vous informer que votre SCPI Novapierre Allemagne 2 est désormais classée « **article 8** » au sens de la réglementation européenne en vigueur dite « SFDR ». Depuis mars 2021, le Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR », impose en effet aux acteurs du secteur financier de rendre publiques des informations spécifiques sur leurs pratiques en matière de durabilité.

Ce classement « **article 8** » témoigne de l'engagement de la SCPI envers des pratiques d'investissement durables puisqu'elle prend désormais en compte les critères environnementaux et sociaux dans son processus d'investissement.

Ainsi, de manière plus spécifique, Novapierre Allemagne 2 met en œuvre une initiative stratégique visant à réduire l'empreinte carbone et les émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à son portefeuille. À cette fin, la SCPI développe des plans de réduction des émissions de carbone en adoptant une approche systématique au niveau de ses actifs. Les objectifs incluent la mesure des émissions de GES, l'identification et la mise en œuvre de mesures d'atténuation réalisables, ainsi que l'évaluation régulière de sa performance. Ces plans de réduction seront initialement établis jusqu'en 2030, avec l'objectif de contribuer à l'alignement du portefeuille sur les accords de Paris.

De nouvelles options de souscription mises à votre disposition

Nous vous rappelons que vous disposez désormais de nouvelles options de souscription.

L'option de versement programmé vous permet de mettre en place un plan d'investissement régulier, en définissant un nombre de parts que vous souhaitez investir mensuellement ou trimestriellement. La souscription de parts s'effectue en parts pleines uniquement.

L'option de réinvestissement des dividendes vous offre la possibilité de faire croître progressivement votre portefeuille de SCPI en réinvestissant automatiquement tout ou partie de vos dividendes. Ainsi, plutôt que de percevoir vos dividendes chaque trimestre, vous pouvez désormais choisir de les réinvestir directement dans l'acquisition de nouvelles parts. L'expression de l'option se réalise en un pourcentage du dividende trimestriel reçu. Au travers de cette option, il est possible d'acquérir des parts pleines uniquement. Ainsi, si le pourcentage de dividendes alloués ne permet pas d'atteindre un nombre plein de parts, alors le nombre de parts investies sera arrondi à l'entier inférieur et le delta de dividendes restant vous sera versé.

Contactez votre conseil en gestion de patrimoine habituel pour toute précision.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

Souscription : Minimum DIX (10) parts pour tout nouvel associé.
Information du client : Avant toute souscription (en démembrement, au comptant, à crédit ou via un contrat d'assurance vie en unité de compte), le souscripteur doit se voir remettre et prendre connaissance des statuts, de la note d'information, du dernier rapport annuel, du document d'informations clés et du bulletin trimestriel d'information disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet www.paref-gestion.com.

Prix : Le prix de la part est reporté sur le présent bulletin trimestriel et sur le bulletin de souscription.

Libération : Les parts souscrites au comptant doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.

Dossier de souscription : Le bulletin de souscription doit parvenir à la société de gestion, dûment complété et signé, accompagné de la fiche de connaissance du client (KYC) également complétée et signée.

Jouissance des parts : La date de jouissance correspondant au droit de percevoir les dividendes potentiels (4 acomptes trimestriels par an) est fixée, pour votre SCPI, au premier jour du sixième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

Retrait : Les demandes de retraits, formulées au prix de retrait en vigueur, doivent être adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont traitées à la fin de chaque mois par ordre chronologique d'arrivée. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Si les souscriptions excèdent les retraits, la société rembourse et annule les parts. Le prix de retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription.

Si les retraits excèdent les souscriptions, la société de gestion donne la possibilité à l'associé de faire racheter ses parts sur un fonds de remboursement qui pourrait être voté par l'assemblée générale et alimenté par des cessions d'actifs. Le prix de retrait par le fonds ne pourrait alors s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %.

Cession - Mutation des parts : Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

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 fiscal lié à une évolution ultérieure de la fiscalité notamment en Allemagne 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 Allemagne 2 peut recourir à l'endettement et effectuer des acquisitions payables à terme dans la limite de 40 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers.

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.

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 1^{er} 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 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. Elle est basée sur une évaluation du patrimoine faite, à minima, en fin d'année. En 2023, une évaluation a également eu lieu à mi-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. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission.

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



PAREF Gestion - Siège social :
153, boulevard Haussmann - 75008 Paris



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

Nom du Produit :	NOVAPIERRE Allemagne 2
Initiateur :	PAREF GESTION
Code ISIN :	SCPI00004489
Site internet :	http://www.paref-gestion.com/
Pour plus d'informations :	Vous pouvez contacter PAREF GESTION par courrier au 153 bd Haussmann 75008 Paris - France, par téléphone au +33 1 86 90 41 10 ou par e-mail aux adresses suivantes : <ul style="list-style-type: none">· souscriptions@paref.com : Pour toute nouvelle souscription ou dossier en cours.· gestionvie@paref.com : Pour toute demande relative à la vie des associés de nos SCPI.
Autorité compétente :	L'Autorité des Marchés Financiers est responsable de la supervision de PAREF GESTION en ce qui concerne ce document. Novapierre Allemagne 2 est autorisé en France et réglementé par l'Autorité des Marchés Financiers.
Date de production :	15/09/2023

Avertissement : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit?

Type :	SCPI à capital variable qui permet d'investir dans des biens immobiliers avec un budget réduit tout en diversifiant ses placements, en mutualisant son risque lié à l'investissement. Le capital investi n'est pas garanti.
Durée :	Ce produit a une durée statutaire de 99 ans à compter de sa création, soit jusqu'en 2118
Objectifs :	Novapierre Allemagne 2 a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier commercial locatif diversifié composé majoritairement de murs de magasins, de commerces, de centres commerciaux, et propre à assurer l'objectif de gestion qui est de distribuer un dividende potentiel soumis à la décision de l'Assemblée Générale. Les biens immobiliers sur lesquels portera la politique d'investissement de la SCPI seront majoritairement situés en Allemagne. La Société ne s'interdit pas d'investir dans d'autres Etats de la zone euro. Pour financer ses investissements, la SCPI aura 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 liée à la revalorisation potentielle des actifs.
Investisseurs de détail visés :	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. L'investissement du client doit être en rapport avec sa capacité de financement minimum s'il a recours à l'emprunt et avec sa stratégie patrimoniale en matière de diversification.
Dépositaire :	SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter?

Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé



L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 ans.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant la fin de la période de détention recommandée, et vous pourriez obtenir moins en retour.

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 ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, ce qui

correspond à une classe de risque entre basse et moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que votre rendement ou le prix de rachat de votre Produit en soit affecté.

Les autres risques qui sont peu retranscrits dans l'indicateur de risques sont les risques liés à un portefeuille d'investissements immobiliers locatif gérés de manière discrétionnaire : risque de perte en capital, risque locatif, risque de liquidité.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. En cas de demande de rachats de vos parts par la SCPI, votre demande pourrait ne pas être satisfaite tant qu'il n'y aura pas de contrepartie à la souscription ou vous pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. Le Produit ne comporte pas de garantie de rendement ou de capital

Scénarios de performance

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit et/ou de l'indice de référence approprié au cours des 15 dernières années. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

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 influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Période de détention recommandée : 10 ans

Exemple d'investissement: 10 000 EUR

Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 620 EUR	7 950 EUR	7 470 EUR
	Rendement annuel moyen	-13,78 %	-4,48 %	-2,87 %
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 520 EUR	9 410 EUR	9 410 EUR
	Rendement annuel moyen	-14,82 %	-1,21 %	-0,61 %
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 290 EUR	11 030 EUR	13 040 EUR
	Rendement annuel moyen	-7,11 %	1,99 %	2,69 %
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 850 EUR	11 680 EUR	14 230 EUR
	Rendement annuel moyen	-1,48 %	3,15 %	3,59 %

Ce Produit existe depuis moins de 10 ans, les scénarios présentés ci-dessus reposent donc en partie sur des indices comparables, moins performants que l'historique de ce produit. Pour plus d'information sur les performances passées, 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.

Scénario défavorable: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 30/06/2022 et 30/06/2023.

Scénario intermédiaire: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 31/05/2010 et 31/05/2020.

Scénario favorable : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 30/11/2012 et 30/11/2022.

Que se passe-t-il si PAREF GESTION n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs du fonds serait sans effet pour votre investissement. La garde et la conservation des actifs du fonds sont en effet assurées par son dépositaire.

L'investissement dans le fonds n'est pas garanti.

Que va me coûter cet investissement?

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 ces coûts sur votre investissement. En outre, les frais présentés ci-dessous ne tiennent pas compte des frais des contrats d'assurance vie ou de capitalisation lorsqu'ils s'appliquent.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez et du temps pendant lequel vous détenez le produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et de différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année, vous récupérez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0% net de frais récurrents).
- Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 EUR sont investis.

Exemple d'investissement: 10 000 EUR	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux	1 367 EUR	3 646 EUR	7 733 EUR
Incidence des coûts annuels (*)	13,67 %	5,99 %	4,90 %

*Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 7,58 % avant déduction des coûts et de 2,69 % après cette déduction.

Certains coûts peuvent être partagés avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	10 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Ces coûts sont déjà compris dans le prix que vous payez.	1 000 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de frais de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1.19% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation basée sur les coûts réels de l'année dernière.	123 EUR
Coûts de transaction	2.35% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	244 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions de performance	Il n'y a pas de commission de performance pour ce produit	0 EUR

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée?

La période de détention recommandée est de 10 ans. Cependant, il est possible de demander, avant la fin de la durée de détention recommandée, de vous retirer totalement ou partiellement de la SCPI en faisant une demande de retrait.

L'ensemble des conditions et modalités de retrait est prévu dans la note d'information et notamment le prix de retrait.

Ce prix de retrait pourrait être inférieur au prix de souscription surtout en cas de retrait avant la fin de la durée de placement recommandée. La société de gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité tel que détaillé ci-avant.

Comment puis-je formuler une réclamation?

Pour toute réclamation, vous pouvez contacter PAREF GESTION, Service Associés, par courrier au 153 bd Haussmann 75008 Paris - France, par email à reclamation@paref.com ou par téléphone au +33 1 86 90 41 10.

Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

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.

Si les réponses apportées à votre réclamation sur un différend relatif à la commercialisation ou la gestion des produits gérés par Paref Gestion ne vous ont pas donné satisfaction, vous avez la possibilité, en tant qu'épargnant ou investisseur, de saisir le Médiateur de l'AMF :

Médiateur de l'AMF – Autorité des marchés financiers

17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02

Accueil : +33(0)1 53 45 60 00

Pour toutes informations sur la médiation de l'AMF, consulter le site www.amf-france.org, rubrique médiation.

Autres informations pertinentes

La documentation légale obligatoire et les documents de souscription sont disponibles sur le site www.paref-gestion.com ou par téléphone au +33 1 86 90 41 10 et accessibles à tous gratuitement. Les données relatives aux performances passées sont accessibles pendant une durée de 10 ans.

Si vous souscrivez des parts de la SCPI en direct, préalablement à votre souscription, ces documents doivent vous être remis.

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019. Les informations relative à la finance durable sont accessibles sur le site internet : www.paref-gestion.com.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.