

Diversifiez votre patrimoine en Europe

Investissez dans l'immobilier de tourisme en Italie

Cet investissement comporte un risque de perte en capital.
La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.



■ Avertissement - Facteurs de risques

Avant d'investir dans une Société Civile de Placement Immobilier et en particulier **Novapierre Italie**, SCPI à capital variable, vous devez tenir compte des éléments suivants :

- les parts de la SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine ;
- les parts de la SCPI sont des supports de placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de dix ans ;
- la rentabilité d'un placement en parts de la SCPI est de manière générale fonction :
 - des dividendes potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers, etc.). Par ailleurs, l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que les dividendes potentiels seront distribués en fonction des acquisitions opérées au fur et à mesure dans le cadre de la constitution du patrimoine de la SCPI ;
 - du montant du capital que vous percevrez lors de la vente ou de la cession de vos parts ou, le cas échéant, de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande de souscription de parts de la SCPI ;
 - de la fiscalité applicable en Italie, pays dans lequel se situeront majoritairement les actifs détenus par la SCPI.
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à ce placement.

Tout investissement en parts de SCPI comporte notamment les risques ci-après :

- **risque de perte en capital** : Le capital investi dans la SCPI n'étant pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi ;
- **risque de liquidité** : le rachat des parts par la SCPI à la valeur déterminée par la société de gestion dépend de l'existence de demandes de souscriptions au prix correspondant. Ainsi, en cas d'absence de contrepartie à l'achat, l'associé pourrait ne pas pouvoir vendre ses parts ou être dans l'obligation

d'accepter une décote sur le prix de retrait ;

- **risque immobilier / risque de marché** : l'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier italien. La SCPI est donc exposée aux fluctuations du marché de l'immobilier qui pourront entraîner des variations importantes de la valeur des actifs ;

- **risque lié à l'endettement de la SCPI** : l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Novapierre Italie pourra recourir à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers. En cas de baisse du marché immobilier et/ou des revenus locatifs, la SCPI pourrait être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits. Ainsi, la valeur, la rentabilité et la liquidité de vos parts s'en trouveraient affectées.

En cas de souscription de vos parts par recours à l'endettement, dans des circonstances défavorables, le produit de la cession/ du rachat de vos parts pourrait ne pas être disponible ou suffisant pour rembourser votre emprunt. Le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement.

En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital. En cas de vente des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.

Le nouvel Opus Novapierre qui vous permet d'investir dans l'immobilier de tourisme en Italie

Nous sommes heureux de vous présenter Novapierre Italie, le nouvel opus de la gamme Novapierre pour vous offrir encore plus de liberté dans vos choix d'épargne immobilière.

Avec la gamme Novapierre, vous construisez votre patrimoine SCPI selon vos convictions, votre sensibilité. Chaque SCPI possède un territoire et un secteur immobilier d'investissement majeur.

Novapierre Italie vous propose aujourd'hui de voyager en Italie et d'investir dans l'immobilier de tourisme.

Buona lettura
Bonne lecture !

Gamme Novapierre

Les autres fonds disponibles

- Novapierre 1, dédié à l'immobilier commercial en France
- Novapierre Allemagne, dédié à l'immobilier commercial en Allemagne
- Novapierre Allemagne 2, dédié à l'immobilier commercial en Allemagne
- Novapierre Résidentiel, dédié à l'immobilier résidentiel en France





Novapierre Italie est un support collectif d'épargne dédié au secteur immobilier du tourisme en Italie.

Novapierre Italie permet, en contrepartie d'un risque de perte en capital et de liquidité :

- de diversifier votre épargne sur le marché immobilier ;
- d'investir indirectement dans un patrimoine immobilier physique constitué principalement de murs d'hôtels et de résidences de tourisme situés en Italie ;
- de disposer tous les trimestres d'un revenu potentiel soumis à la décision de l'Assemblée Générale ;
- de bénéficier potentiellement de plus-values immobilières à terme grâce à une croissance soutenue du tourisme italien, à la pression que cette croissance exerce sur l'offre hôtelière et à un travail de revalorisation des actifs pour les adapter aux nouvelles attentes des touristes ;
- de bénéficier d'un service complet de gestion opéré par des professionnels de l'investissement immobilier et de l'épargne gérée.

Cette SCPI est un support d'investissement de long terme. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

L'Italie, une industrie touristique majeure

Me voici enfin sous le quarante-cinquième degré et je répète toujours mon même refrain : que les habitants de ce beau pays, conservent ce qui en fait le charme

Goethe, Voyage en Italie

5^e

destination touristique mondiale ¹

3^e

destination touristique en Europe ¹



429 millions

de nuitées touristiques en 2018 ²



+ 13,5 %

d'augmentation du nombre de nuitées touristiques depuis 5 ans ²



13 %

part du tourisme dans le PIB italien ²

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

Sources : Données 2018 publiées en 2019

¹ Organisme Mondiale du Tourisme (OMT)

² Institut National Italien de Statistiques (ISTAT)



Cette photo est intégrée dans un but illustratif. Elle ne représente pas un actif détenu par la SCPI Novapierre Italie.



Une demande touristique en croissance et une offre hôtelière à renouveler selon PAREF Gestion

La demande touristique est en hausse constante dans le monde et l'Italie fait partie des zones touristiques les plus recherchées. Ses richesses patrimoniales et naturelles, la beauté de ses cités, de ses montagnes et de ses littoraux en feront, selon PAREF Gestion, toujours un pays à même d'attirer un nombre toujours plus important de touristes. De plus, certaines régions sont encore méconnues du public et présentent un potentiel important de croissance pour le tourisme italien, comme l'a démontré le développement de la région touristique des Pouilles, encore peu fréquentée il y a une dizaine d'années et aujourd'hui déjà incontournable pour un visiteur.

En augmentation constante depuis de nombreuses années, avec notamment une hausse de 13,5 % entre 2013 et 2018, le nombre de nuitées touristiques est le meilleur indicateur de cette croissance. Elle est notamment portée par les visiteurs non-résidents dont les nuitées ont augmenté de 15,4 % au cours de la même période et dont le nombre a, pour la première fois en 2017, dépassé les nuitées des résidents, la clientèle traditionnelle du pays.

Face à cet afflux et au potentiel de croissance encore fort du pays, le secteur hôtelier est aujourd'hui en voie de consolidation. Longtemps éclatée entre de très nombreux acteurs locaux, l'offre hôtelière est aujourd'hui encore peu adaptée à la montée en gamme du tourisme italien et aux standards attendus par les touristes internationaux, alors même que le tourisme est un des piliers de l'économie italienne représentant 13 % de son PIB en 2018.

C'est donc à ce processus de rationalisation et de renouvellement du marché que PAREF Gestion souhaite participer aujourd'hui en vous proposant d'investir dans des actifs jouissant de baux de longue durée et présentant des plus-values potentielles à l'issue d'opérations de rénovation.

Sources des données chiffrées : Institut National Italien de Statistiques (ISTAT) - Année 2018

Épargnez et participez au renouveau de l'hôtellerie italienne

Novapierre Italie vous propose, en contrepartie d'un risque de perte en capital et de liquidité et d'une durée de placement recommandée de 10 ans minimum, d'investir sur le marché immobilier du tourisme en Italie.

- Votre épargne immobilière se diversifie en Europe sur un secteur clé, selon PAREF Gestion, de l'économie italienne.
 - Vous limitez votre investissement à la détention indirecte d'un patrimoine immobilier de tourisme sans prendre les risques liés à la détention de fonds de commerce.
 - Vous bénéficiez, via la gestion locative de la SCPI, de potentiels revenus réguliers, soumis à l'approbation des associés en Assemblée Générale.
- Vous participez au renouvellement de l'offre hôtelière avec l'objectif de générer des plus-values potentielles notamment grâce à la réalisation de travaux par la SCPI.

Avec Novapierre Italie :

- Vous investissez indirectement en immobilier tout en bénéficiant d'un service complet de gestion.
- Vous confiez votre épargne long terme à un spécialiste de la gestion de SCPI.

Cette photo est intégrée dans un but illustratif. Elle ne représente pas un actif détenu par la SCPI Novapierre Italie.





Cette photo est intégrée dans un but illustratif.
Elle ne représente pas un actif détenu par la SCPI Novapierre Italie.



Investissement dans
des murs d'hôtels et de
résidences de tourisme



Villes culturelles,
stations de villégiature (bord
de mer, montagnes et lacs)

Une équipe dédiée avec plus de 20 ans d'expérience

PAREF Gestion s'appuie sur une filiale de son groupe PAREF Investment Management et son entité en Italie pour la gestion des actifs italiens.

Notre équipe italienne est constituée d'experts en immobilier, d'analystes financiers et d'ingénieurs travaux ayant plus de 20 ans d'expérience dans ce secteur.

Cette solide expérience, couplée à un savoir-faire en gestion de projet sera

valorisé dans le cadre d'éventuels repositionnements du patrimoine.

PAREF Gestion réalise une analyse approfondie sur chaque actif ou sur les portefeuilles, calibrant les risques et les opportunités de chacun d'entre eux, afin de toujours maximiser la qualité patrimoniale et le rendement attendu par les investisseurs.

Caractéristiques principales au 1^{er} janvier 2020

**Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable**

Prix de souscription

250 euros

Prix de retrait

225 euros

Minimum de souscription

10 parts pour tout nouvel associé

Date d'entrée en jouissance

1^{er} jour du 6^{ème} mois suivant la réception intégrale des fonds par la société

Durée de placement recommandée

10 ans minimum

Fréquence de distribution de revenu potentiel

Trimestrielle

Commission de souscription¹

10 % HT, soit 12 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription

Commission de gestion annuelle²

11 % HT (13,2 % TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés

Capital maximum statutaire

50 000 000 €

Siège social de la SCPI

153, boulevard Haussmann - 75008 Paris
877 491 415 RCS Paris

**La Note d'information de la SCPI Novapierre
Italie a reçu le visa SCPI n°19-31 en date du 13
décembre 2019 délivré par l'AMF.**

L'ensemble des frais supportés par la SCPI est indiqué dans la Note d'information.

¹ - L'Associé supporte une commission de souscription lors de l'achat de ses parts. Celle-ci rémunère (i) les frais de collecte, notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs (ii) ainsi que les frais d'étude liés à chaque investissement

² - La SCPI supporte une commission de gestion annuelle. Celle-ci est déduite des loyers perçus avant le versement des revenus trimestriels. Elle rémunère la société de gestion pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

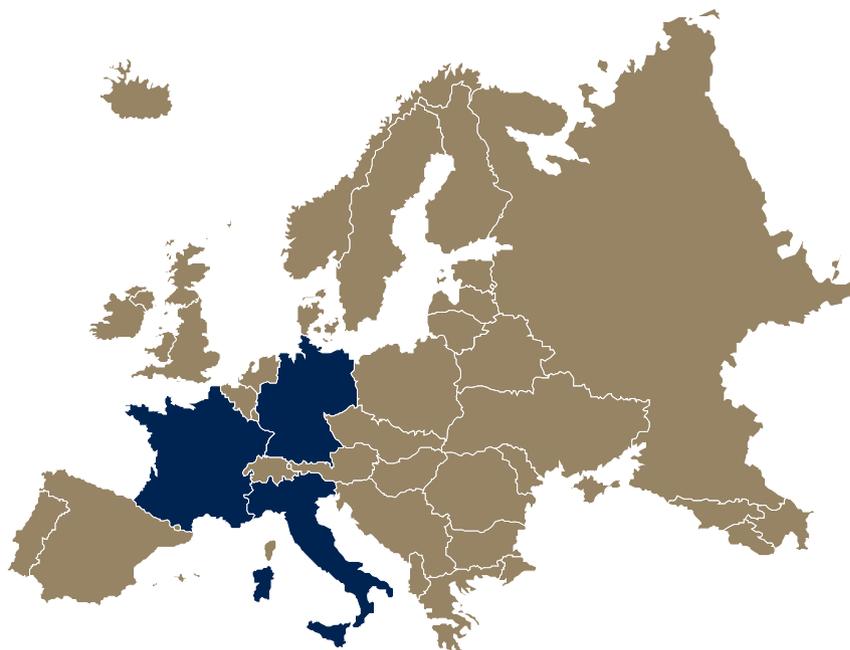


La passion de l'immobilier au service de votre épargne

PAREF Gestion, c'est une équipe d'experts pluridisciplinaires, spécialisée et animée par l'investissement et la gestion de patrimoine immobilier depuis presque 30 ans.

Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, filiale à 100% de la Foncière cotée PAREF, le savoir-faire de PAREF Gestion lui permet d'intervenir sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur immobilière : création et structuration de Fonds immobiliers (SCPI, OPPCI, Club Deal, Fonds dédiés ...), investissements, gestion d'actifs.

Bénéficiant d'une expertise immobilière plurisectorielle (bureaux, commerces, activité, logistique, résidentiel, loisirs et tourisme), notre gamme de SCPI spécialisées, selon des typologies d'actifs ou des zones géographiques ciblées, offre l'opportunité de proposer une allocation immobilière diversifiée.



1,6 Mds €
Actifs sous gestion



+ de 20 000
Associés



+ de 1 900 lots

Source : PAREF Gestion au 31/12/2019

Épargner avec la SCPI

Comment ça marche ?



* Les revenus potentiels sont soumis à la décision de l'assemblée générale des associés.

** agréée par l'AMF pour gérer des SCPI

- Une société civile de placement immobilier est un support d'épargne réglementé ayant pour objectif exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Il s'agit d'un placement à long terme. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.
- L'acquisition des parts de SCPI permet de se constituer un patrimoine immobilier mutualisé. L'investissement dans des parts de SCPI comporte notamment un risque de perte en capital et de liquidité.
- Le ticket d'entrée est plus faible qu'un investissement direct et la totalité de la gestion est déléguée à une société de gestion. En contrepartie, la SCPI verse à la société de gestion une commission de gestion annuelle. S'agissant de Novapierre Italie, cette commission de gestion s'élève à 11 % HT (13,2 % TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés.

Ce document est un support d'information promotionnel qui ne constitue ni une offre ni une sollicitation, ni le fondement d'un contrat d'achat ou de vente pour un investissement. Toutes les images présentées dans ce document sont fournies à titre d'information seulement. En raison de sa simplification, ce document est partiel et les informations qu'il contient peuvent donc se révéler subjectives. PAREF Gestion ne garantit ni l'exactitude ni l'exhaustivité des informations, lesquelles pourront être modifiées sans préavis. En outre, PAREF Gestion décline toute responsabilité relative à une décision prise sur la base de ce document.

Certaines déclarations et analyses contenues dans ce document et quelques exemples fournis sont basés sur, ou dérivés de, la performance hypothétique de modèles développés par PAREF Gestion. Ces évaluations peuvent différer des évaluations effectuées par d'autres parties pour des types de placements semblables. PAREF Gestion décline toute responsabilité quant à l'exactitude des modèles ou des estimations utilisés dans l'analyse. PAREF Gestion ne fait aucune déclaration et ne donne aucune garantie de quelque nature que ce soit, et n'est en aucun cas responsable de la véracité, de l'exhaustivité ou de l'exactitude de toute information, projection, représentation, garantie ou omission de ces informations. Toutes les informations, analyses et conclusions ci-après présentent les connaissances actuelles et l'estimation du marché de PAREF Gestion au moment de sa production. Ce document ne tient pas compte des objectifs, de la situation financière ou des besoins du destinataire. Il ne doit être considéré ni comme un conseil en investissement, un conseil fiscal, comptable, réglementaire, juridique ou autre, ni comme le fondement d'une volonté de transiger.

Tout investissement en parts de SCPI comporte notamment des risques de perte en capital et de liquidité. La rentabilité n'est pas garantie.

Les informations fournies sur les performances passées 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.

L'ensemble des risques associés à l'investissement dans des parts de SCPI 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. Tous les documents réglementaires de souscription doivent être remis préalablement à la souscription et sont disponibles gratuitement sur le site www.paref-gestion.com.

2020 PAREF Gestion – Tous droits réservés



153 bd Haussmann
75008 Paris



01 86 90 41 10



associes@paref.com