



# Bulletin trimestriel d'information T3 2021

N°100 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2021 et  
relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2021

Type : SCPI de capitalisation à capital variable  
Catégorie : Résidentiel

## L'essentiel

en date du 30/09/2021

310,5 M€

Capitalisation

2 101

Associés

1 555

Prix de souscription  
depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021

1 400

Prix de retrait  
depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021

313,4 M€

(hors paiements VEFA)

Valeur du patrimoine  
au 30/09/2021

15 ans 5,98 %

10 ans 5,07 %

Taux de Rentabilité  
Interne (TRI) 31/12/2020\*

6,09 %

Performance 2020\*  
(3,97 % de revalorisation du  
prix de la part et 2,13 % de  
distribution de plus values)

8,00 %

Performance 2021\*  
(\*6 % de revalorisation du  
prix de la part et 2 % de  
distribution de plus values)

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Une performance globale de 8 % confirmée pour 2021\*\*

## Sommaire

ÉDITO  
page 2

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE  
SCPI  
page 3

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI  
page 4

ACTIVITÉ LOCATIVE  
page 5

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE  
page 6



## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Au 1<sup>er</sup> semestre 2021, le résidentiel s'est imposé pour la première fois en France comme la 2<sup>ème</sup> classe d'actifs en termes de montants investis, détrônant ainsi les commerces de leur place historique. Ce sont près de 4,4 milliards d'euros qui ont été échangés au cours du semestre, un niveau qui annonce une année 2021 exceptionnelle, bien au-delà du record enregistré en 2020 avec 6,7 milliards d'euros. A noter toutefois que cette performance est essentiellement due à une opération majeure de 2 milliards d'euros entre AXA IM et IN'LI portant sur près de 10 000 logements.

Dans ce contexte, Novapierre Résidentiel a poursuivi sa politique d'investissement en finalisant les transactions engagées lors du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021. Ainsi un contrat VEFA a été signé en juillet pour l'acquisition de 28 lots dans un programme neuf situé en première couronne de Paris, à Romainville. Les lots acquis sont loués via des conventions à des loyers préférentiels, créant ainsi une décote significative à l'achat (2 860€/m<sup>2</sup> HT, soit une décote de 40 % par rapport au prix libre estimé).

Par ailleurs, un autre contrat VEFA a été signé au cours du mois de juillet pour l'acquisition de la nue-propriété de 15 lots dans un programme neuf rue Carlos Fuentes, dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Ces lots ont été acquis auprès de Demathieu Bard Immobilier, promoteur national reconnu, pour un montant total de 6,2 m€ hors taxe, soit une décote de 42 % par rapport au prix libre estimé. L'usufruit sur 20 ans a quant à lui été acquis par Immobilière 3F.

Nous avons parallèlement poursuivi notre politique de rotation du portefeuille en continuant à arbitrer certains lots du patrimoine : 3 promesses ont été signées sur le trimestre pour des appartements situés à Paris et Versailles et 5 appartements ont été cédés. Ces derniers, valorisés en valeur libre à 2 466 k€, ont généré un produit net de cession avant impôt de 2 629 k€, soit +6,6 % par rapport aux dernières expertises. Parmi ces dernières ventes, 4 appartements parisiens ont été vendus à un prix moyen de 10 620€/m<sup>2</sup>, en ligne avec le prix moyen constaté à Paris à fin juillet 2021 de 10 700€/m<sup>2</sup> selon les Notaires du Grand Paris. Le prix moyen de la pierre parisienne devrait continuer à se stabiliser sur le second semestre 2021 pour atteindre 10 780€/m<sup>2</sup> en fin d'année, d'après les prix issus des avant-contrats.

Enfin, ce 3<sup>ème</sup> trimestre était pour vous l'occasion de faire votre choix quant à la plus-value de cessions, soit en optant pour le réinvestissement dans Novapierre Résidentiel à prix préférentiel, soit pour la perception.

Au total, sur l'année 2021, Novapierre Résidentiel aura donc atteint une performance globale de 8 %, une excellente performance qui traduit la pertinence du modèle singulier de votre SCPI.

Bien sincèrement,

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale





## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Afin de maintenir le niveau de performance enregistré au cours de ces dernières années, nous avons renforcé le plan d'arbitrages de Novapierre Résidentiel dans le but d'augmenter le stock de plus-values de cessions de la SCPI. Ces plus-values pourront ainsi être distribuées afin d'adapter et pérenniser la performance de votre SCPI.

Ainsi, alors que la performance totale de la SCPI en 2021 se décompose entre 6,0 % de revalorisation de part et 2,0 % de distribution de plus-values, la part provenant de la distribution pourrait se voir augmentée en 2022 afin de maintenir une performance équivalente à celle proposée les années antérieures. Cela nous permettrait de contrebalancer un effet marché moins fort que celui des années précédentes.



**Rémi JUZANX**

Gérant Novapierre Résidentiel

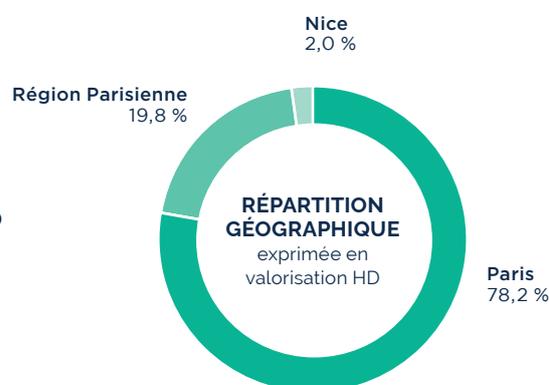
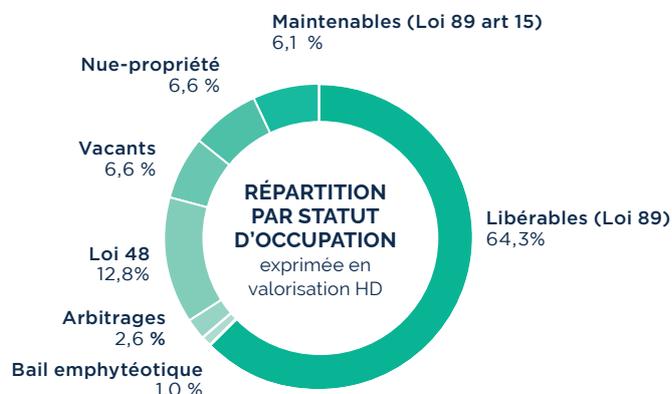


 **140**  
immeubles

 **599**  
appartements

 **871**  
lots (caves exclues)

 **37 518 m<sup>2</sup>**  
gérés (appartements)



## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2021

| POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2021 |                              | RÉPARTITION |               |                          |
|--|------------------------------|-------------|---------------|--------------------------|
| Dette bancaire                               | % dette/valeur du patrimoine | Taux fixe   | Taux variable | Durée résiduelle moyenne |
| 58 943 223 €                                 | 18 %                         | 0,00 %      | 100,00%       | 3,56 ans                 |

■ INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE (hors paiements des projets de développement en cours de construction)

## CONTRATS VEFA\* SIGNÉS



**Localisation :** Rue Carlos Fuentes, Paris 14<sup>e</sup>

**Surface :** 15 lots en nue-propriété en VEFA représentant 974 m<sup>2</sup>  
(durée démembrement de 20 ans)

**Livraison :** septembre 2022

**Signature de la VEFA :** 13 juillet 2021

**Prix d'acquisition :** 6,2 m€ HT soit 6 365 €/m<sup>2</sup>

**Décote :** 42 %



**Localisation :** Romainville (93)

**Surface :** 28 lots en VEFA représentant 1 904 m<sup>2</sup>

**Livraison :** juillet 2022

**Signature de la VEFA :** 22 juillet 2021

**Prix d'acquisition :** 5,4 m€ HT soit 2 860 €/m<sup>2</sup>

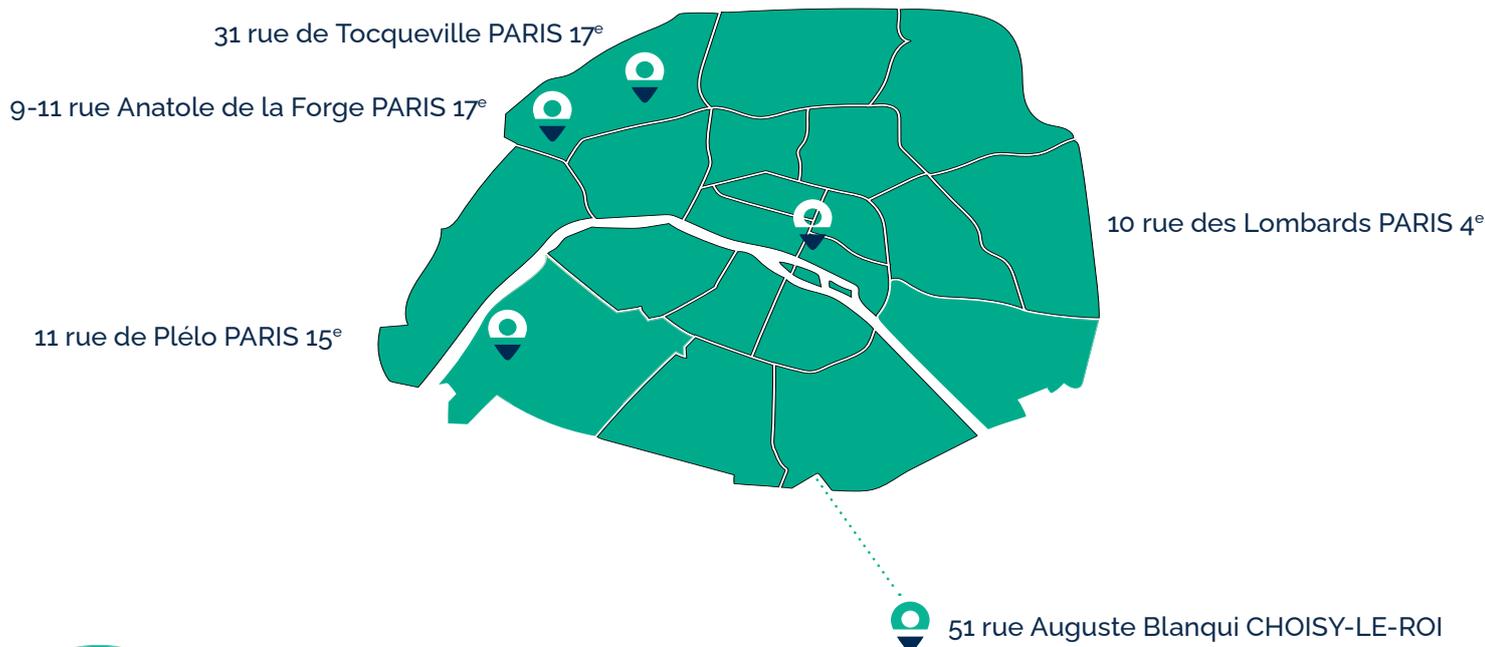
**Décote :** 40 %

\*Vente en l'état futur d'achèvement

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE



Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2021, il y a eu **5 ventes** d'appartements représentant 319 m<sup>2</sup> pour un total de **2 628 584 €**. Ceci est comparable à une valeur d'expertise libre de 2 466 240 € et à une valeur occupée de 2 354 000 €. Une de ces ventes a été réalisée à Choisy-le-Roi tandis que les 4 autres concernaient des appartements parisiens. Pour ces 4 dernières ventes, le prix moyen obtenu s'affichait à 10 620 €/m<sup>2</sup>, en ligne avec le prix au m<sup>2</sup> moyen constaté à Paris.



Des promesses ont été signées pour la cession de **3 appartements** représentant 112 m<sup>2</sup> pour un total de **827 844€**.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE



12 lots en cours de relocation :  
**749 m<sup>2</sup>**



23 lots en cours d'arbitrage 1 lot actuellement occupé  
**1 004 m<sup>2</sup>**



16 lots en cours de rénovation ou en chiffrage :  
**1 257 m<sup>2</sup>**



7 lots en vacance stratégique\* :  
**679 m<sup>2</sup>**

Au cours du trimestre, nous avons constaté :



21 appartements libérés représentant  
**1 323 m<sup>2</sup>**



13 signatures de nouveaux baux représentant  
**867 m<sup>2</sup>**

Soit un Taux d'Occupation Physique : 90,8 %

\* lots laissés délibérément vacants en vue de la réalisation d'un projet de valorisation

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE



**2 101**  
ASSOCIÉS



**1 555 €**  
PRIX DE SOUSCRIPTION

DEPUIS LE 01/04/2021



**1 400 €**  
PRIX DE RETRAIT

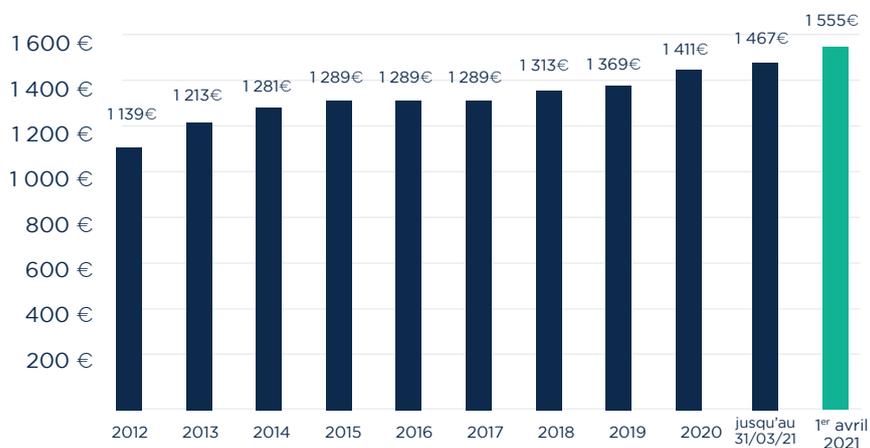
DEPUIS LE 01/04/2021

## EVOLUTION DU CAPITAL (en nombre de parts)

Le capital s'élève à **199 703 parts** en fin de trimestre

| TRIMESTRE | CAPITAL INITIAL | SOUSCRIPTIONS | RETRAITS COMPENSÉS | RETRAITS PAR LE FONDS DE REMBOURSEMENT | ANNULATIONS | CAPITAL FINAL | SOUSCRIPTEURS |
|-----------|-----------------|---------------|--------------------|--|-------------|---------------|---------------|
| 1         | 190 096         | 6 678         | 5 207              | 0                                      | 0           | 191 567       | 2 048         |
| 2         | 191 567         | 796           | 796                | 0                                      | 0           | 191 567       | 2 083         |
| 3         | 191 567         | 10 153        | 2 017              | 0                                      | 0           | 199 703       | 2 101         |

## HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART AU 1<sup>ER</sup> JANVIER



## PLUS-VALUE DISTRIBUÉE PAR PART



1 - Versement exceptionnel brut par part, soit 20 net d'impôt pour les associés personnes physiques  
 2 - Versement exceptionnel brut par part, soit 24 net d'impôt pour les associés personnes physiques  
 3 - Versement exceptionnel brut par part, soit 24 net d'impôt pour les associés personnes physiques  
 4 - Versement exceptionnel brut par part, soit 24,77 net d'impôt pour les associés personnes physiques

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital et de liquidité. 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 8 ans minimum.

**1 555 €**

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> AVRIL 2021

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

### Une part (tous frais inclus)

|  |         |
|--|---------|
| - Valeur nominale  | 220 €   |
| - Prime d'émission   | 1 335 € |
| Dont commission de souscription<br>au titre des frais de recherche et d'investissement | 155 €   |

**Valeur de retrait 1 400 €**

**1 435,50 €** Valeur de réalisation 2020

**1 726,88 €** Valeur de reconstitution 2020

**1 202,27 €** Valeur IFI 2020 préconisée résidents français

**1 202,27 €** Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

L'intégralité des informations figure dans la note d'information de la SCPI NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL.

### Modalités de souscription et de retrait des parts.

Souscription : Minimum CINQ (5) parts pour tout nouvel associé.

Information du client : Avant toute souscription (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](http://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 distributions est fixée pour votre SCPI, au premier jour du deuxième 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 1er 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 le fonds de remboursement, voté par l'assemblée générale du 15/05/2013, dans la limite des fonds disponibles. L'Assemblée Générale du 17 mai 2017 a porté la dotation maximale du fonds de remboursement à 8 M .

### 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.

Tout investissement en parts de SCPI comporte des risques notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier et lié à l'endettement de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum. 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.

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

## LEXIQUE

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

**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.

**Taux d'occupation physique (TOP)** : Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. La société de gestion attire votre attention sur le fait que la publication du TOP n'est pas obligatoire et les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI

**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 l'évaluation du patrimoine faite 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. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission.

[paref-gestion.com](http://paref-gestion.com)



PAREF Gestion - Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris  
SA . conseil d'administration au capital de 253 440 euros N° RCS Paris 380 373 753  
Agrément AMF GP-08000011 du 19/02/2008 Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE