



# Bulletin trimestriel d'information : T1 2021

N°98 - Valable du 1er avril au 30 juin 2021 et  
relatif à la période du 1er janvier au 31 mars 2021  
Type : SCPI de capitalisation à capital variable  
Catégorie : immobilier résidentiel

## L'essentiel

en date du 31/03/2021

281 M€  
Capitalisation

2 047  
Associés

1 467 €  
Prix de souscription  
jusqu'au 31 mars 2021



1 555 €  
Prix de souscription  
depuis le 1er avril 2021

1 321 €  
Prix de retrait  
jusqu'au 31 mars 2021



1 400 €  
Prix de retrait  
depuis le 1er avril

320,7 M€  
(hors paiements VEFA)  
Valeur du patrimoine  
au 31/12/2020

6,09 %  
Performance 2020  
(revalorisation du prix  
de la part et distribution)

15 ans 6,1 %  
10 ans 5,2 %  
Taux de Rentabilité  
Interne (TRI) 31/12/2020\*

## Novapierre Résidentiel, la performance du modèle de capitalisation

### Sommaire

ÉDITO  
page 2

LE SAVIEZ-VOUS ?  
page 3

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI  
page 4

ACTIVITÉ LOCATIVE  
page 5

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE  
page 6

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



**NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL** : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 110.000.000 € ■ 408 449 486 RCS Paris ■ Siège social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ■ Visa AMF SCPI n° 05-32 en date du 20 septembre 2005 ■ SCPI gérée par PAREF Gestion

**PAREF Gestion** : SA à 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.



## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

En ce début d'année 2021, Novapierre Résidentiel s'affiche sur le devant de la Scène, forte d'un plan stratégique que nous avons mis en place depuis près de deux ans maintenant. Novapierre Résidentiel affiche ainsi de bons fondamentaux avec une revalorisation de 6% de la part dès cette fin de premier trimestre 2021, et un marché des parts stabilisé soutenu par une reprise de la collecte.

Durant le trimestre, nous avons notamment poursuivi notre programme d'acquisitions en signant deux transactions qui reflètent notre capacité à aller chercher tout type de bien résidentiel décoré. Nous avons ainsi acheté deux appartements à un institutionnel cherchant à céder l'ensemble de son patrimoine résidentiel résiduel. Il s'agit d'un appartement de 106 m<sup>2</sup> situé à Neuilly-sur-Seine près du Bois de Boulogne disposant d'un jardin de 130 m<sup>2</sup> et d'un studio de 10 m<sup>2</sup> à Paris, près de l'Arc de Triomphe. L'ensemble a été acheté à 1 050 000 euros, soit à une décote estimée de 35 %. Nous avons également acquis un immeuble d'habitation dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris pour 2,8 millions d'euros. Ce bâtiment, actuellement haut de 2 étages, dispose d'un potentiel important de surélévation afin d'y créer de nouveaux logements. Nous mènerons ce projet en partenariat avec un promoteur immobilier.

Parallèlement à cela, nous continuons à déployer un programme important de cessions sur le portefeuille. En 2021, selon les Notaires du Grand Paris, les prix devraient se stabiliser en Ile-de-France après une année 2020 qui a enregistré des hausses de prix de 5,8 %. Néanmoins, l'environnement de taux bas et un volume important de liquidités des ménages devraient soutenir le dynamisme du marché.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2021, nous avons ainsi vendu 11 appartements représentant 805 m<sup>2</sup> pour un total de plus de 7 millions d'euros et avons signé 4 promesses de vente. Ces promesses généreront un produit de cession de plus de 1,2 millions d'euros dans les trimestres à venir, venant alimenter la réserve de plus-value distribuable dans le futur.

Grâce à l'augmentation des valeurs du patrimoine de votre SCPI au 31 décembre 2020, le prix de la part a été relevé à 1 555 euros au 1<sup>er</sup> avril 2021, soit une augmentation de 6,0 % de la valeur de la part, en droite ligne avec la performance de la SCPI réalisée en 2019 et 2020.

Bien sincèrement,

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



### LE SAVIEZ-VOUS ?

La SCPI présente trois valeurs différentes au 31 décembre 2020 :

- La valeur comptable des actifs qui correspond à leur prix d'achat augmenté des lourds travaux de rénovation : 124,5 millions d'euros ; elle sert de base au calcul de la plus-value lors des cessions d'appartements
- La valeur effective de la SCPI (ou valeur occupée) qui correspond au prix de vente théorique qu'on obtiendrait selon les experts de la SCPI si on vendait le patrimoine en l'état (et donc occupé) : 320,7 millions d'euros
- La valeur libre de la SCPI qui correspond au prix de vente théorique qu'on obtiendrait selon les experts de la SCPI si on vendait le patrimoine vide : 365,8 millions d'euros

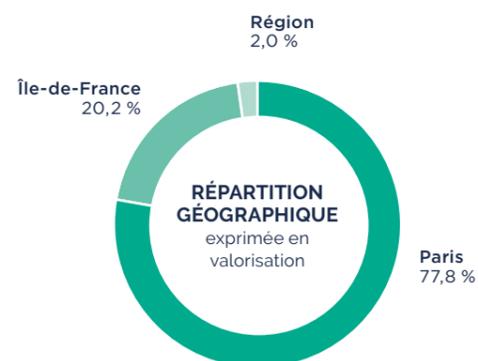
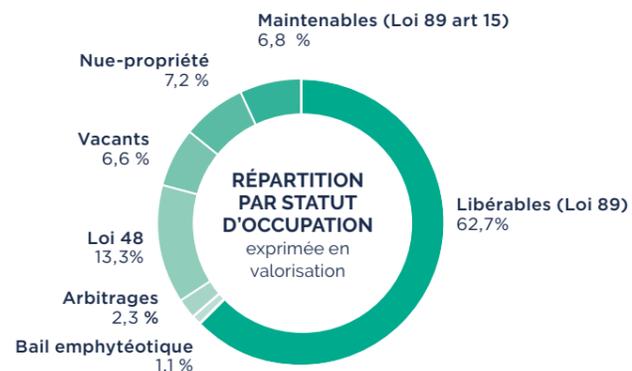
Notre politique étant de vendre au maximum des appartements libres, nous pouvons considérer que la plus-value potentielle de Novapierre Résidentiel s'établit donc aujourd'hui à 241,3 millions d'euros (selon les valeurs des experts de la SCPI).

**140**  
immeubles

**607**  
appartements

**847**  
lots (caves exclues)

**37 941 m<sup>2</sup>**  
gérés (appartements)



## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2020

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	RÉPARTITION		
		Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
56 552 876 €	17,38 %	0,00 %	100,00%	4,08 ans

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE (hors projets de développement en cours de construction)



### ACQUISITION DE 2 APPARTEMENTS DONT 1 SITUÉ À NEUILLY

**Localisation :** Neuilly-sur-Seine

**Surface :** 116 m<sup>2</sup>

**Signature de l'acte :** 10 février 2021

**Prix d'acquisition :** 1 050 000 €

**Décote :** 35 %



### ACQUISITION D'UN IMMEUBLE

**Projet de démolition et reconstruction d'un immeuble de 850 m<sup>2</sup> de logements**

**Localisation :** Paris 15ème arrondissement

**Surface :** 280 m<sup>2</sup>

**Signature de l'acte :** 24 mars 2021

**Prix d'acquisition :** 2 800 000 €

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du 1er trimestre 2021, il y a eu 11 ventes d'appartements représentant 805 m<sup>2</sup> pour un total de 7 005 975€. Cela se compare à une valeur d'expertise libre de 6 839 400€ et une valeur occupée de 6 500 000€. Parmi ces appartements, 8 appartements se situent à Paris et ont été vendus à une moyenne de 11 760€/m<sup>2</sup>. De plus, des promesses ont été signées pour la cession de 4 appartements de la région parisienne représentant 252 m<sup>2</sup> pour un total de 1 247 740€.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU 1ER TRIMESTRE



Soit un Taux d'occupation physique : 87,8 %

**Au cours du trimestre, nous avons constaté :**

- 19 appartements libérés
- 18 signatures de nouveaux baux

## FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

**2 047**  
ASSOCIÉS

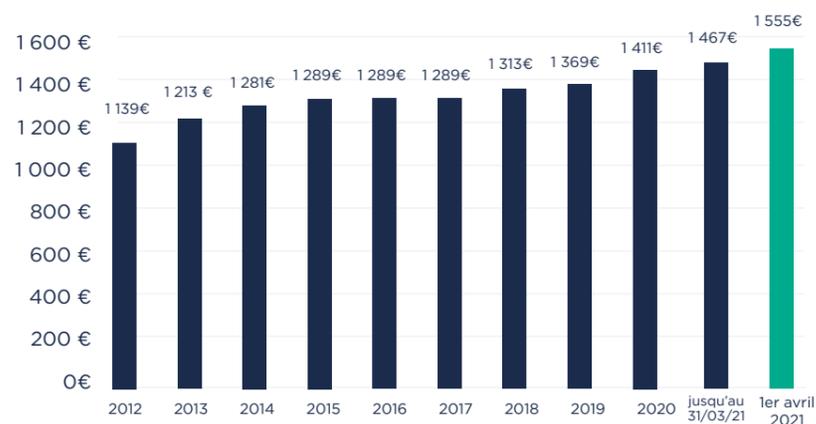
**1 555 €**  
PRIX DE SOUSCRIPTION  
DEPUIS LE 01/04/2021

**1 400 €**  
PRIX DE RETRAIT  
DEPUIS LE 01/04/2021

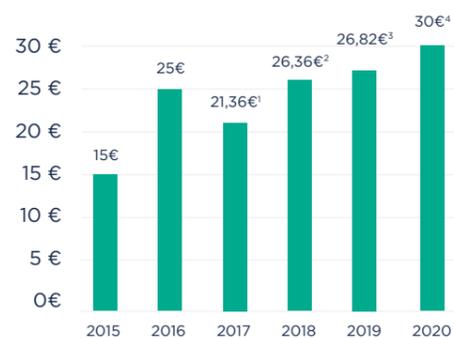
### EVOLUTION DU CAPITAL Le capital s'élève à **191 567 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS COMPENSÉS	RETRAITS PAR LE FONDS DE REMBOURSEMENT	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	190 094	6 680	5 207	0	0	191 567	2 047

#### 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

**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 au titre des frais de recherche et d'investissement 155 €

**Valeur de retrait 1 400 €**

**1435,50 €** Valeur de réalisation 2020\*

**1726,88 €** Valeur de reconstitution 2020\*

**1202,27 €** Valeur IFI 2020 préconisée résidents français

**1202,27 €** Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français

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.

\* Les valeurs 2020 de réalisation et de reconstitution sont affichées à titre indicatif, sous réserve d'approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de la SCPI Novapierre Résidentiel se tiendra le 15 juin 2021 à dix heures trente minutes, à huis-clos (hors la présence physique des associés) eu égard à la situation sanitaire actuelle relative à l'épidémie de Covid-19. A cette occasion, vous serez invités à élire neuf (9) membres du Conseil de surveillance. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, les votes exprimés par procuration ne sont pas pris en compte. Par ailleurs, le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par voie électronique.

## 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€. Le prix de retrait par le fonds est de 1 218 € depuis le 1er avril 2020. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et 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.

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.

### Contactez-nous

pour toutes vos questions sur votre SCPI  
Tél. : 01 86 90 41 10 - [associes@paref.com](mailto:associes@paref.com)  
[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

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

