



NOVAPIERRE  
RÉSIDENTIEL

# Bulletin trimestriel d'information : T4 2020

N°97 - Valable du 1er janvier au 31 mars 2021 et relatif la  
période du 1er octobre au 31 décembre 2020

Type : SCPI de capitalisation à capital variable

Catégorie : Immobilier résidentiel

## L'essentiel

en date du 31/12/2020

**278,9 M€**

Capitalisation

**1 984**

Associés

**1 467 €**

Prix de souscription

**1 321 €**

Prix de retrait

**329,4 M€**

Valeur du patrimoine

**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

## Sommaire

### ÉDITO

page 2

### PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

page 3

### PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

page 4

### SITUATION LOCATIVE

page 5

### FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

page 6



**NOVAPIERRE RESIDENTIEL** : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutoire : 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,

Le dernier trimestre 2020 conclut une année riche en actualités et investissements pour votre SCPI.

Au cours des 3 derniers mois de l'année, nous avons tout d'abord pu finaliser l'acquisition d'un immeuble de 10 logements situé dans le 7<sup>e</sup> arrondissement de Paris au cœur de la nouvelle zone commerçante Beaupassage. Cet ensemble d'une surface totale de 471 m<sup>2</sup>, loué par un bail emphytéotique à un bailleur social, a été acquis pour 3 190 000 euros.

Nous avons également procédé à l'acquisition en viager de 3 appartements familiaux dans des secteurs clés de la région francilienne. Le premier, d'une surface de 105 m<sup>2</sup> et situé rue Viollet-le-Duc dans le 9<sup>e</sup> arrondissement parisien près de la rue des Martyrs, a été acquis pour 638 000 euros. Le second, d'une surface de 107 m<sup>2</sup> et situé boulevard Saint-Michel dans le 5<sup>e</sup> arrondissement de Paris, a été acheté pour un prix de 715 000 euros. Le dernier enfin, d'une surface de 106 m<sup>2</sup> et situé sur l'île de la Jatte à Neuilly-sur-Seine a été signé au prix de 750 000 euros. De plus, nous avons eu l'occasion d'acquérir un appartement de 47 m<sup>2</sup> dans le 15<sup>e</sup> arrondissement parisien. Ce 3 pièces, loué à une locataire de 87 ans en loi 48, s'est échangé au prix de 385 000 euros.

Enfin, nous avons signé l'acquisition de la nue-propriété en VEFA d'un important programme résidentiel situé au 120 rue de Clignancourt à Paris, dans le 18<sup>e</sup> arrondissement. Ce projet, lancé par un promoteur renommé, vise au redéveloppement d'un immeuble historique parisien qu'une structure moderne en bois viendra surélever de trois étages. Répondant aux dernières normes environnementales, les bâtiments compteront 2 929 m<sup>2</sup> de surfaces habitables et 225 m<sup>2</sup> de surfaces extérieures privatives pour 47 logements. Cette acquisition s'effectue à une décote de 40 % par rapport à la valeur libre des logements, en ligne avec la stratégie d'achat décoté de la SCPI.

Selon les Notaires du Grand Paris, les prix des logements anciens ont augmenté de 6,6 % en Ile-de-France entre novembre 2019 à novembre 2020 et plus particulièrement de 6,9 % à Paris pour un prix moyen de 10 900 €/m<sup>2</sup>. Les notaires notent cependant que le prix au m<sup>2</sup> parisien devrait connaître un léger repli en début d'année 2021 pour revenir à un niveau moyen de 10 700 €/m<sup>2</sup>. Dans ce contexte, le patrimoine de votre SCPI progresse de 12,3 % sur un an et ceci en tenant compte des différents mouvements de portefeuille (acquisitions, cessions et variation de la valeur des appartements en portefeuille). A périmètre constant, c'est-à-dire en prenant compte uniquement les appartements présents dans le portefeuille à la fois sur l'exercice 2019 et l'exercice 2020, le patrimoine progresse de 7,6 %, représentant la variation de valeur de ces appartements.

Bien sincèrement,

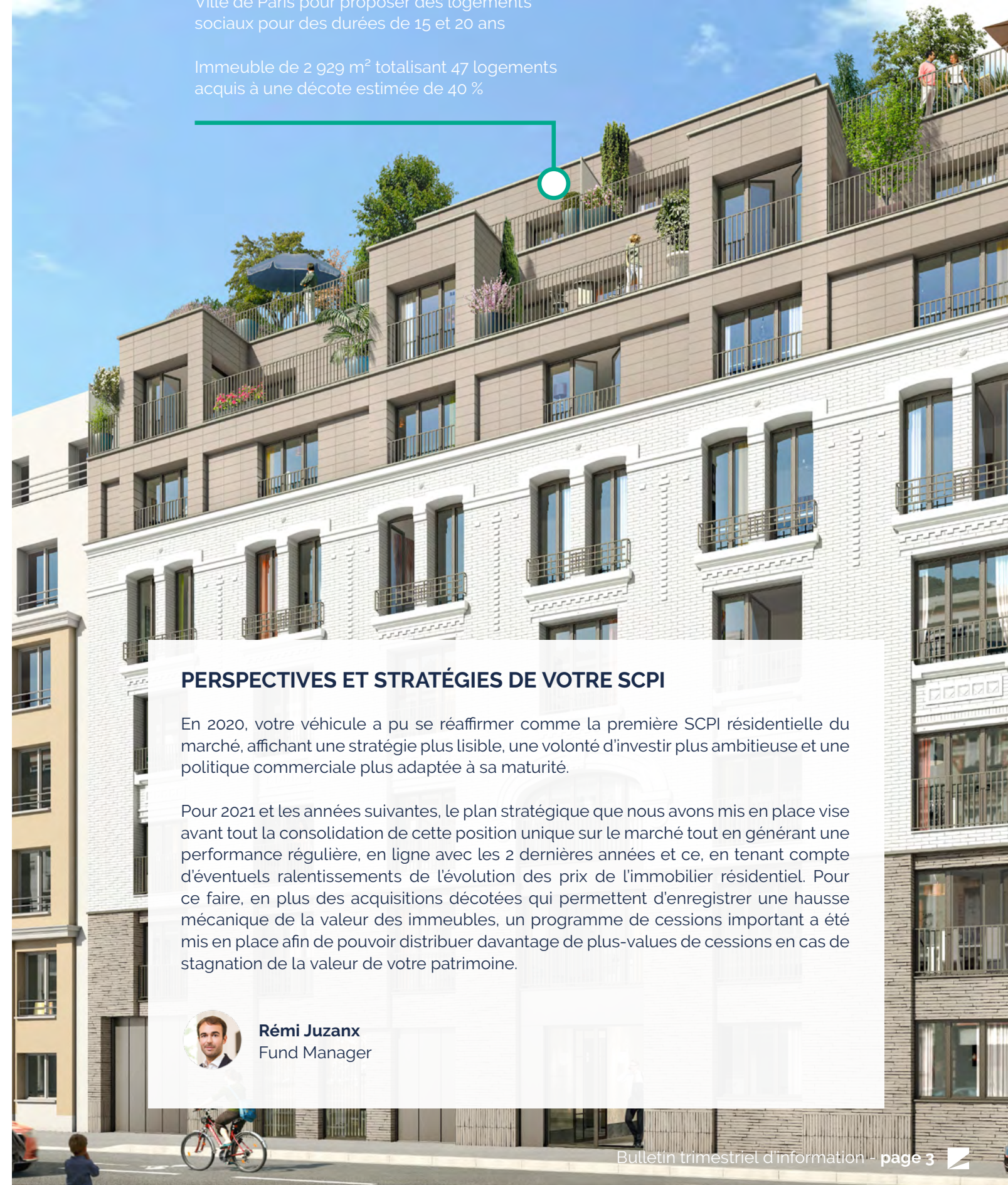
**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



Acquisition le 18 décembre 2020 de la nue-propriété en VEFA de cet immeuble situé au 120 rue de Clignancourt dans le 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

Usufruit acquis par la Régie Immobilière de la Ville de Paris pour proposer des logements sociaux pour des durées de 15 et 20 ans

Immeuble de 2 929 m<sup>2</sup> totalisant 47 logements acquis à une décote estimée de 40 %



## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

En 2020, votre véhicule a pu se réaffirmer comme la première SCPI résidentielle du marché, affichant une stratégie plus lisible, une volonté d'investir plus ambitieuse et une politique commerciale plus adaptée à sa maturité.

Pour 2021 et les années suivantes, le plan stratégique que nous avons mis en place vise avant tout la consolidation de cette position unique sur le marché tout en générant une performance régulière, en ligne avec les 2 dernières années et ce, en tenant compte d'éventuels ralentissements de l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel. Pour ce faire, en plus des acquisitions décotées qui permettent d'enregistrer une hausse mécanique de la valeur des immeubles, un programme de cessions important a été mis en place afin de pouvoir distribuer davantage de plus-values de cessions en cas de stagnation de la valeur de votre patrimoine.



**Rémi Juzanx**  
Fund Manager

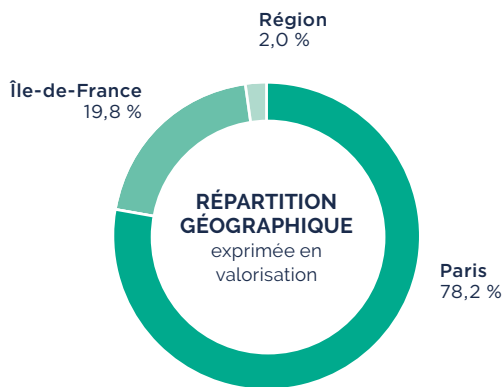
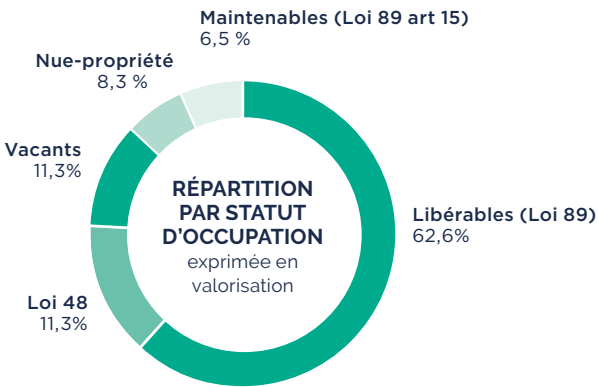


136  
immeubles

633  
appartements

919  
lots (caves exclues)

38 638 m<sup>2</sup>  
gérés



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2020

| Dette bancaire | % dette/valeur du patrimoine | RÉPARTITION |               | Durée résiduelle moyenne |
|----------------|------------------------------|-------------|---------------|--------------------------|
|                |                              | Taux fixe   | Taux variable |                          |
| 56 759 639 €   | 17 %                         | 0,00 %      | 100 %         | 4,34 ans                 |

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



ACQUISITION DE 10 LOGEMENTS

Localisation : Paris 7  
Surface habitable : 471 m<sup>2</sup>  
Signature de l'acte : 7 octobre 2020

Prix d'acquisition : 3 190 000 €  
Décote : 57 %



ACQUISITION D'UN APPARTEMENT

Localisation : Paris 9  
Surface habitable : 102 m<sup>2</sup>  
Signature de l'acte : 30 octobre 2020

Prix d'acquisition : 638 000 €  
Décote : 45 %



ACQUISITION D'UN APPARTEMENT

Localisation : Paris 5  
Surface habitable : 108 m<sup>2</sup>  
Signature de l'acte : 2 décembre 2020

Prix d'acquisition : 715 000 €  
Décote : 53 %



ACQUISITION D'UN APPARTEMENT

Localisation : Neuilly-sur-Seine  
Surface : 104 m<sup>2</sup>  
Signature de l'acte : 9 décembre 2020

Prix d'acquisition : 750 000 €  
Décote : 32 %



ACQUISITION D'UN APPARTEMENT

Localisation : Paris 15  
Surface : 47 m<sup>2</sup>  
Signature de l'acte : 16 décembre 2020

Prix d'acquisition : 385 000 €  
Décote : 20 %

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



ACQUISITION DE 47 LOGEMENTS EN VEFA

Localisation : Paris 18  
Surface : 2919 m<sup>2</sup>  
Signature de l'acte : 18 décembre 2020

Prix d'acquisition : 19,5 millions d'euros  
Décote : 40 %

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du 4e trimestre, il y a eu 5 ventes d'appartements représentant 192 m<sup>2</sup> pour un total de 909 700€. De plus, des promesses ont été signées pour la cession de 5 appartements représentant 339 m<sup>2</sup> pour un total de 4 210 300€.

SITUATION LOCATIVE

ACTIVITÉS LOCATIVES DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 63 lots :



15 lots en cours de relocation :  
1 171 m<sup>2</sup>



22 lots en cours d'arbitrage :  
1 409 m<sup>2</sup>



26 lots en cours de rénovation ou en chiffrage :  
2 144 m<sup>2</sup>

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

Au cours du trimestre, nous avons constaté :

- 12 appartements libérés
- 15 signatures de nouveaux baux

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE



1 984

ASSOCIÉS



1 467 €

PRIX DE SOUSCRIPTION



1 321 €

PRIX DE RETRAIT

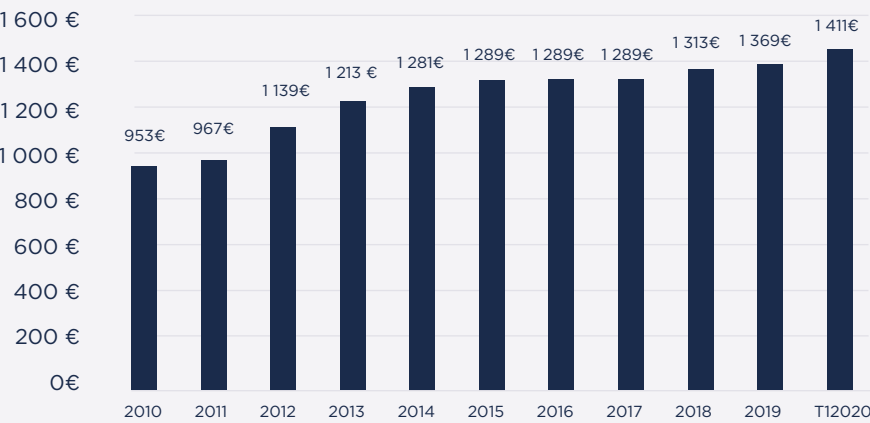
EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **190 094 parts** en fin de trimestre

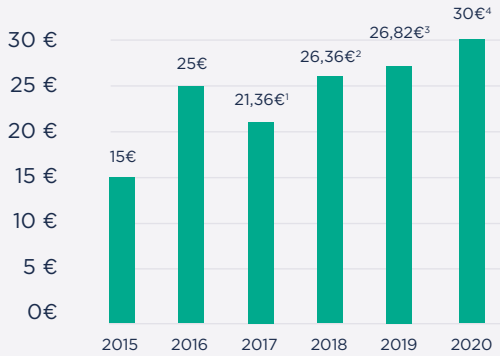
| TRIMESTRE | CAPITAL INITIAL | SOUSCRIPTIONS | RETRAITS COMPENSÉS | RETRAITS PAR LE FONDS DE REMBOURSEMENT | ANNULATIONS | CAPITAL FINAL | SOUSCRIPTEURS |
|-----------|-----------------|---------------|--------------------|--|-------------|---------------|---------------|
| 1         | 192 442         | 4 366         | 3 525              | 414                                    | 0           | 192 869       | 2 061         |
| 2         | 192 869         | 4 322         | 4 221              | 1 965                                  | 0           | 191 005       | 2 014         |
| 3         | 191 005         | 3 566         | 2 221              | 2 256                                  | 0           | 190 094       | 1 973         |
| 4         | 190 094         | 212           | 212                | 0                                      | 0           | 190 094       | 1 984         |

Au 31 décembre, il restait 3 610 parts en attente de retrait.

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

1 467 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> AVRIL 2020

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

|   |                |  |
|---|----------------|--|
| <b>Une part (tous frais inclus)</b>                 | <b>1 467 €</b> | <b>1 629 €</b> Valeur de reconstitution 2019*                        |
| - Valeur nominale                                   | 220 €          | <b>1 353 €</b> Valeur de réalisation 2019*                           |
| - Prime d'émission                                  | 1 247 €        | <b>1 184,02 €</b> Valeur IFI 2019* préconisée résidents français     |
| Dont commission de souscription due :               | 146 €          | <b>1 184,02 €</b> Valeur IFI 2019* préconisée non-résidents français |
| au titre des frais de recherche et d'investissement |                |  |
| <b>Prix de retrait</b>                              | <b>1 321 €</b> |  |

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 au 31/12/2020 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale seront communiquées dans le bulletin à paraître en Avril.

L'Assemblée Générale de la SCPI Novapierre Résidentiel se tiendra le 15 juin 2021 à dix heures trente minutes. A cette occasion, vous serez invités à élire neuf (9) membres du Conseil de surveillance. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par voie électronique. 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. Enfin, eu égard à l'évolution de la situation sanitaire actuelle relative à l'épidémie de Covid-19, l'Assemblée Générale pourra se tenir à huis clos (hors la présence physique des associés). Le déroulement de la réunion vous sera communiqué ultérieurement.

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

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.

**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)



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