



Bulletin trimestriel d'information T2 2021

N°99 - Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2021
et relatif à la période du 1^{er} avril au 30 juin 2021
Type : SCPI de capitalisation à capital variable
Catégorie : Résidentiel

L'essentiel en date du 30/06/2021

297,9 M€
Capitalisation

2 083
Associés

1 555 €
Prix de souscription
depuis le 1^{er} avril 2021

1 400 €
Prix de retrait
depuis le 1^{er} avril 2021

315,8 M€
(hors paiements VEFA)
Valeur du patrimoine
au 30/06/2021

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

15 ans 5,98 %
10 ans 5,07 %
Taux de Rentabilité
Interne (TRI) 31/12/2020*

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

A mi-année, la performance 2020 déjà égalée.

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



NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL : 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,

Dès ce début de 2^{ème} trimestre 2021, votre épargne investie dans Novapierre Résidentiel a été revalorisée de 6,0 %. L'appréciation du prix de la part de votre SCPI, portée par l'augmentation de la valeur de son patrimoine au 31 décembre 2020, est à l'origine de cette forte performance. Afin de préparer au mieux la prochaine campagne d'évaluation du patrimoine, nous avons poursuivi notre travail d'investissements décotés et d'arbitrage, stratégie qui fait le succès de votre SCPI.

Au cours de ce trimestre, nous avons signé un contrat de réservation pour l'acquisition de 28 lots en VEFA dans un programme situé en première couronne de Paris, à Romainville. Situé à 5 minutes de marche de la nouvelle station de la ligne 11 du métro dont l'ouverture est prévue pour fin 2022, ce programme sera à seulement 20 minutes de la station Châtelet, au cœur de Paris. Les lots acquis sont loués via des conventions à des loyers préférentiels, créant ainsi une décote significative à l'achat (2 860 €/m² HT, soit une décote de 40 % par rapport au prix libre estimé). De plus, nous sommes entrés en exclusivité pour l'étude de l'acquisition de la nue-propriété de lots en VEFA dans un programme neuf dans le 14^{ème} arrondissement de Paris, rue Carlos Fuentes. Ces 15 lots seront acquis pour un montant total de 6,2 m€ hors taxe et pour une durée d'usufruit de 20 ans.

Ces deux acquisitions en cours de finalisation nous permettent de renforcer la part décotée de votre patrimoine. Ainsi, même en cas de ralentissement de la hausse des prix de l'immobilier résidentiel, comme nous le voyons aujourd'hui, le patrimoine continue à s'apprécier car les valeurs des biens décotés se rapprochent progressivement de leur valeur libre. En effet, selon les Notaires du Grand Paris et les avant-contrats signés, l'année 2021 devrait connaître une stabilisation des prix de l'immobilier résidentiel. Le prix de la pierre parisienne devrait atteindre en juillet son niveau de l'an dernier, après avoir connu une légère hausse au cours du 2^{ème} semestre 2020 et un léger repli en ce début d'année.

Enfin, ce trimestre, nous avons poursuivi notre programme d'arbitrages. Au cours du trimestre, 6 appartements à Paris et en première couronne ont été cédés pour près de 2,2 m€ et 7 promesses ont été conclues pour des ventes à venir au cours du 3^{ème} trimestre. Ces différents arbitrages ont pour but de venir renforcer le stock de plus-values de votre SCPI. Comme depuis 10 ans maintenant, elles vous seront distribuées afin de soutenir la performance de la société, notamment en cas de ralentissement de l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Suite à la revalorisation du prix de la part en avril 2021, nous procéderons à une distribution de 31 euros brut par part au cours du second semestre 2021. Cette distribution, équivalente à une performance de 2,0 % pour votre SCPI, viendra s'ajouter à la revalorisation d'avril pour offrir une performance totale de 8,0 % sur l'année. Nous vous offrirons alors la possibilité de réinvestir cette plus-value à un tarif préférentiel et dans la limite du montant net de la plus-value dont vous serez bénéficiaire. Un courrier vous sera prochainement adressé afin d'en spécifier les modalités. Cette excellente performance reflète la qualité du patrimoine de votre SCPI, la pertinence de son modèle et sa volonté de rester la première SCPI résidentielle du marché !



Rémi JUZANX
Gérant Novapierre Résidentiel

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

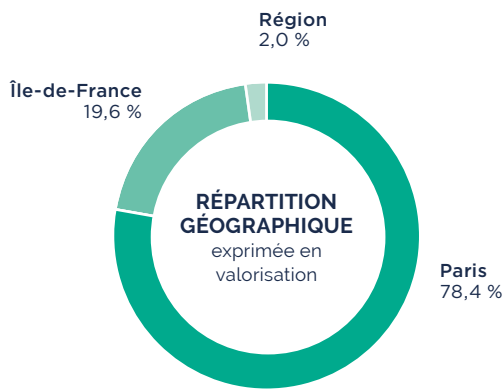
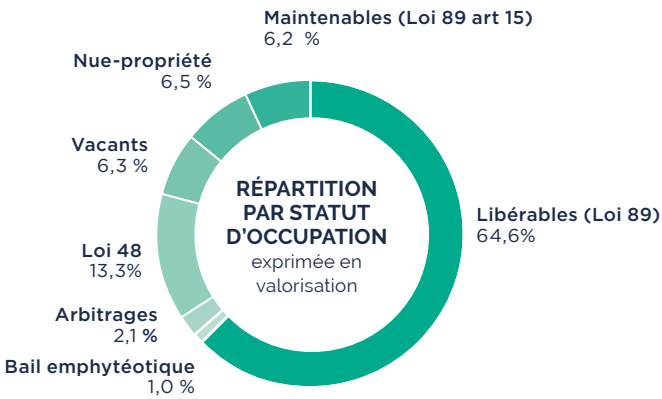
Hors projets de développement

142
immeubles

604
appartements

898
lots (caves exclues)

37 843 m²
gérés (appartements)

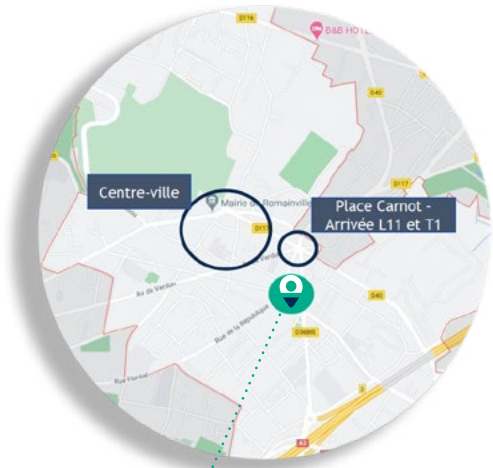


POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2021

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	RÉPARTITION		
		Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
56 539 391 €	17 %	0,00 %	100,00%	3,82 ans

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

SIGNATURE D'UN CONTRAT DE RÉSERVATION



Localisation : Romainville (93)
Surface : 28 lots en VEFA représentant 1 904 m²
Livraison : juin 2022
Signature du contrat de réservation : 5 mai 2021
Prix d'acquisition : 5,4 m€ HT (2 860 €/m²)
Décote : 40 %

A moins de 5 min pied de la nouvelle station Romainville Carnot qui desservira en 2022-2023 la ligne 11 (15' de République) et le T1 (ligne Bobigny-Val de Fontenay).

A proximité immédiate des commerces, écoles et infrastructures sportives et culturelles de la ville.

Accès autoroutier et transports en commun :
- Autoroutes A3 et A186 Nombreuses lignes de bus reliant
- Directement aux arrêts Mairie de Montreuil et Pantin.

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

6

Au cours du 2^{ème} trimestre 2021, il y a eu **6 ventes** d'appartements représentant 333 m² pour un total de **2 159 665€**. Cela se compare à une valeur d'expertise libre de 2 022 323€ et une valeur occupée de 1 950 000€.
Ces ventes ont été réalisées sur les communes de Boulogne-Billancourt, Colombes, Issy-les-Moulineaux, Nogent-sur-Marne, Versailles, et Paris 17^{ème} arrondissement.
Pour cette dernière vente, le prix obtenu s'affichait à 12 780€/m².

7

Des promesses ont été signées pour la cession de **7 appartements** représentant 389 m² pour un total de **3 091 784€**.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU 2^{ème} TRIMESTRE



13 lots en cours de relocation :
774 m²



16 lots en cours d'arbitrage :
734 m²



12 lots en cours de rénovation ou en chiffrage :
985 m²



9 lots en en vacance stratégique :
703 m²

Soit un Taux d'Occupation Physique : 91,6 %

Au cours du trimestre, nous avons constaté :

- 12 appartements libérés
- 16 signatures de nouveaux baux

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE



2 083
ASSOCIÉS



1 555 €
PRIX DE SOUSCRIPTION

DEPUIS LE 01/04/2021

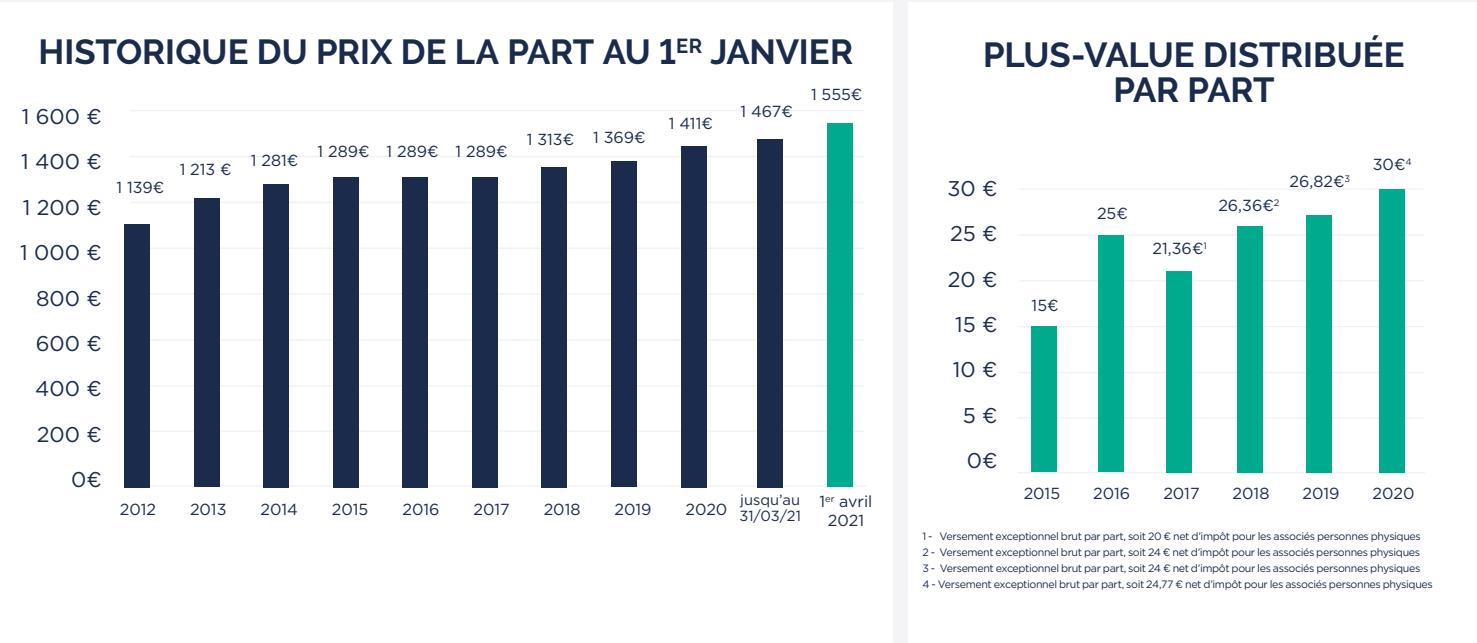


1 400 €
PRIX DE RETRAIT

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	190 096	6 678	5 207	0	0	191 567	2 048
2	191 567	796	796	0	0	191 567	2 083



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