



## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Après une année 2019 record tant au niveau des volumes échangés qu'au niveau des prix atteints et après un début 2020 suivant la même tendance, le marché de l'immobilier résidentiel s'est brutalement arrêté suite aux mesures de confinement prises par le gouvernement. La fermeture des agences immobilières, l'impossibilité de visiter les biens et les incertitudes économiques engendrées par la crise incitent en effet de nombreux acquéreurs à repousser leur projet d'acquisition.

Malgré tout, le résidentiel devrait être une des classes d'actifs immobiliers qui pourrait le mieux traverser la crise que nous vivons aujourd'hui. Tout d'abord parce que le marché reste structurellement déséquilibré entre une offre limitée et une demande importante de logements mais aussi parce que les mesures annoncées par le gouvernement, visant à protéger le pouvoir d'achat des français, protègent leur épargne et de fait les loyers dus aux bailleurs. Plus que jamais après la crise, l'immobilier résidentiel devrait apparaître comme valeur refuge auprès de nombreux investisseurs.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, Novapierre Résidentiel a finalisé l'acquisition de deux appartements. Le premier, un deux pièces de 47 m<sup>2</sup> loué en loi 48, situé dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement parisien, a été acquis pour moins de 6 000 €/m<sup>2</sup>, le second un appartement familial haussmannien libre de 167 m<sup>2</sup>, situé à Neuilly-sur-Seine a été acquis pour moins de 8 200 €/m<sup>2</sup>. La SCPI a également signé la promesse d'achat d'un ensemble composé d'un local commercial et d'un appartement familial dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement à Paris. Parallèlement à cette activité, votre SCPI a continué son plan d'arbitrages avec 3 ventes signées au cours du trimestre ainsi que son important programme de travaux en vue de relouer ses appartements libres. Il en résulte un taux d'occupation de 89 % à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2020, contre 86 % un an auparavant.

Enfin, suite à l'augmentation des valeurs du patrimoine de votre SCPI, le prix de la part a été relevé à 1 467 euros au 1<sup>er</sup> avril 2020, soit une augmentation de 4,0 % de la valeur de la part, une évolution équivalente à l'ensemble de la revalorisation proposée en 2019.

Les modalités de tenue de la prochaine Assemblée Générale seront définies en fonction de l'évolution du contexte de l'épidémie de Covid-19 et vous seront communiquées avec la convocation à cette assemblée.

En cette période difficile, nous espérons surtout que vos proches et vous vous portez bien et restons plus que jamais mobilisés afin de répondre à vos questions.

Bien cordialement,

Anne SCHWARTZ  
Directrice Générale

### L'ESSENTIEL DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 31/03/2020	272,1 M€
Nombre d'associés au 31/03/2020	2 061
Prix de souscription au 31/03/2020 dont 8,29 % HT (9,95 % TTC) de commission de souscription	1 411 €
Prix de retrait au 31/03/2020	1 270,61 €
Nombre d'appartements composant le patrimoine	612
Surface totale	39 249 m <sup>2</sup>

### PERFORMANCES AU 31/12/2019

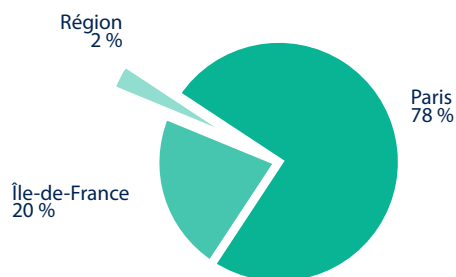
Taux de rendement interne (TRI)



# PATRIMOINE

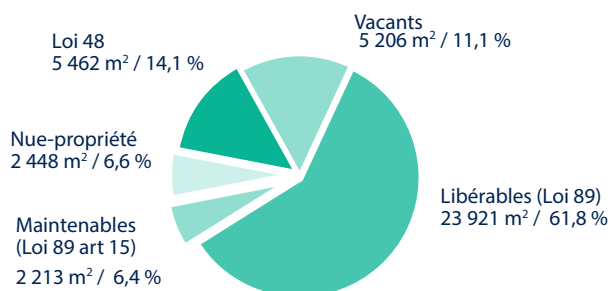
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(exprimée en valorisation)



## RÉPARTITION PAR STATUT D'OCCUPATION

(exprimée en valorisation)



## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

### 128 avenue Charles de Gaulle, NEUILLY-SUR-SEINE (92)

Surface : 167 m<sup>2</sup>    Signature de l'acte : Mars 2020    Prix d'acquisition HD : 1 360 000 €    Type d'actif : appartement libre

### 21 rue de la Sablière, Paris XIV

Surface : 47 m<sup>2</sup>    Signature de l'acte : Mars 2020    Prix d'acquisition HD : 280 000 €    Type d'actif : appartement loué en Loi de 1948

## PROMESSE D'ACHAT DU TRIMESTRE

### 97 rue de Ranelagh, Paris XVI

Surface : 322 m<sup>2</sup>    Signature de la promesse : Mars 2020    Prix d'acquisition HD : 2 550 000 €    Type d'actif : appartement + commerce

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

### Ventes

Immeuble	Surface	Date d'achat	Prix d'achat (K€)	Prix de cession (K€)
58 rue Surmelin, Paris XX	48,9 m <sup>2</sup>	14/03/2007	200	439
173 -173 bis rue Charenton, Paris XII	54 m <sup>2</sup>	31/10/2002	86,2	447
51 rue Auguste Blanqui, Choisy-le-Roi (94)	125,1 m <sup>2</sup>	22/02/2005	170	251
<b>TOTAL</b>	<b>228 m<sup>2</sup></b>		<b>456,2</b>	<b>1 137</b>

### Promesses de vente

Immeuble	Surface	Date d'achat	Prix d'achat (K€)	Prix de cession (K€)
5/7 avenue Docteur Lannelongue, Montrouge (92)	51,8 m <sup>2</sup>	29/04/2008	119	277
55 boulevard St Antoine, Versailles (78)	57,6 m <sup>2</sup>	15/06/2006	135	310
32 rue Félix Faure, Colombes (92)	46,2 m <sup>2</sup>	27/12/2007	110	250
Terrain - Châtenay Malabry (92)				273
<b>TOTAL</b>	<b>155,6 m<sup>2</sup></b>		<b>364</b>	<b>1 110</b>

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 66 lots :

- 28 lots en cours de rénovation ou en chiffrage,
  - 17 lots en cours de relocation
  - 21 lots en cours d'arbitrage
- soit un taux d'occupation de 88,9 %

88,9 %

Au cours du trimestre, nous constatons la situation suivante :

- 8 appartements libérés
- 26 signatures de nouveaux baux

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

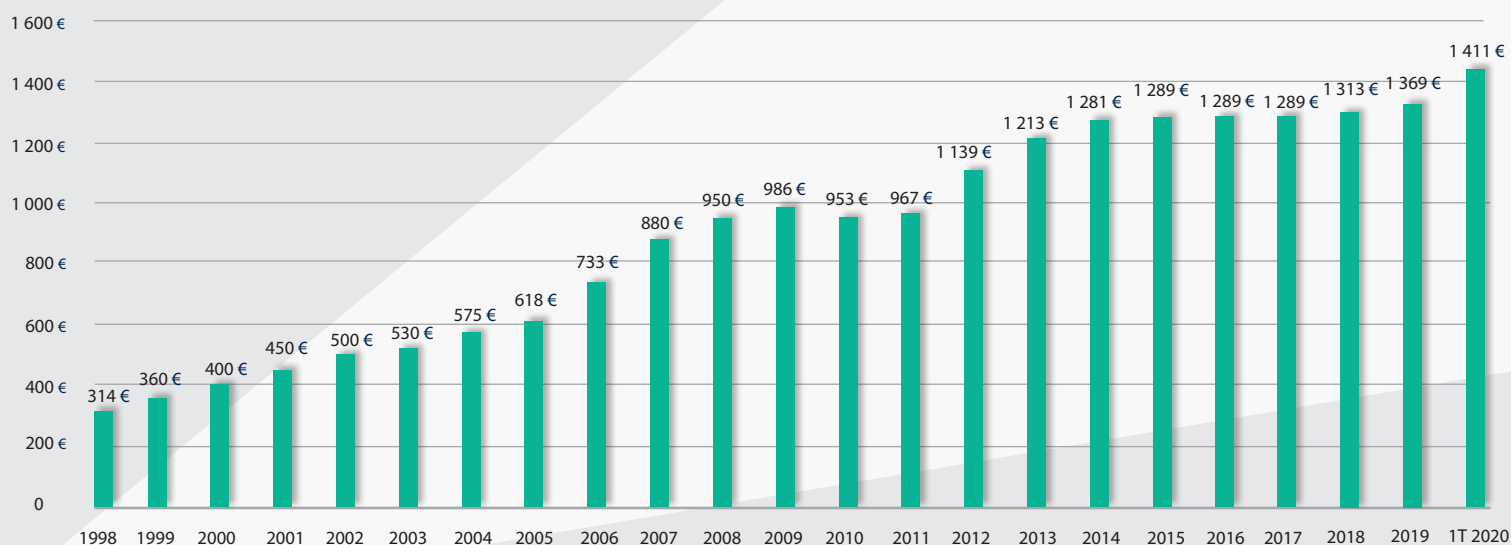
Le capital s'élève à **192 869 parts** en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	192 442	4 366	3 525	414	0	192 869	2 061

A fin mars, il subsiste 5 879 parts en attente de retrait au prix compensé.

## PRIX DE LA PART (au 1<sup>er</sup> janvier)

### Evolution du prix de la part depuis l'origine



Le prix de la part est de 1 411 € du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2020. La souscription minimum est de 5 parts pour tout nouvel associé.

## PRIX DE RETRAIT

Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions, s'établit à 1 270,61 € du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2020.

## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation  
au 31/12/2019

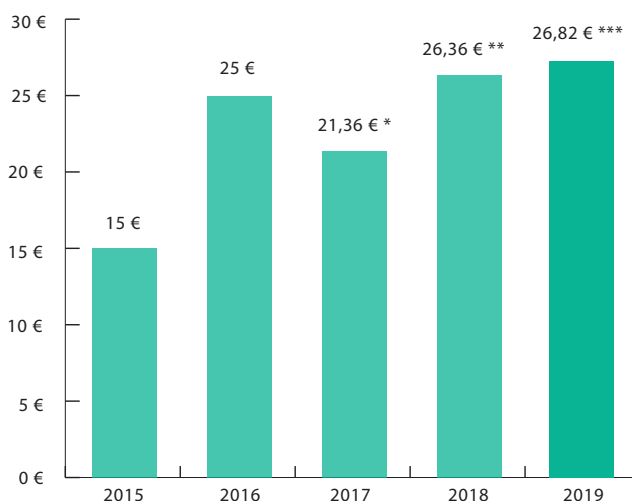
**1 353 €**

Valeur de reconstitution  
au 31/12/2019

**1 629 €**

## PLUS-VALUE DISTRIBUÉE PAR PART

Au cours des 5 derniers exercices



\* Versement exceptionnel brut par part, soit 20 € net d'impôt pour les associés personnes physiques

\*\* Versement exceptionnel brut par part, soit 24 € net d'impôt pour les associés personnes physiques

\*\*\* Versement exceptionnel brut par part, soit 24 € 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. 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.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

Fiscalité en cas de cessions de parts ou d'immeubles (régime des plus-values immobilières - PVI)

- Cession de parts par l'associé : Il appartient à l'associé de calculer et déclarer la plus-value imposable dans le délai d'un mois à compter de la cession, et de régler l'impôt correspondant auprès de la recette des impôts.
- Cession d'immeubles par la SCPI : la société de gestion établit la déclaration et acquitte l'impôt correspondant pour le compte de l'associé selon sa catégorie (IR ou BIC).

La société de gestion reporte in fine la quote-part de PVI dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour les reporter sur leur déclaration de revenus n° 2042 C en vue du calcul du revenu fiscal de référence des contribuables.

Fiscalité de l'abattement pour durée de détention (immeubles et parts détenus depuis plus de 5 ans)

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur la plus-value, l'abattement est fixé à 6 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année de détention, 4 % par an pour la 22<sup>ème</sup> année et une exonération totale au-delà de 22 ans. En ce qui concerne l'imposition des prélèvements sociaux, l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 17,2 %) intervient de manière progressive chaque année et n'est acquise qu'à compter de 30 ans de détention.

Les informations qui précèdent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Modalités de souscription et de retrait des parts

### Souscription

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

Information du client : Avant toute souscription (en démembrement, 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, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponible 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 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 1<sup>er</sup> 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 14/05/2008, 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 1<sup>er</sup> 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.

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 :

T 01 86 90 41 10 / [associés@paref.com](mailto:associés@paref.com)

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

PAREF Gestion

Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

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