

Bulletin trimestriel d'information T1 2024

N° 110 - Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2024
et relatif à la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2024
Type : SCPI de capitalisation à capital variable
Catégorie : Résidentiel (SCPI non fiscale)

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Après la campagne de valorisation de fin d'année, au regard de la légère baisse de valeur du patrimoine par rapport à l'année dernière (-2,51 % à périmètre courant), nous avons pu vous annoncer le maintien du prix de la part à hauteur de 1 664 €, soit une augmentation de 2,59 % par rapport à l'année dernière.

Votre SCPI évolue dans un contexte encore marqué par un ralentissement de l'économie française, avec une croissance du PIB estimée, selon la Banque de France, à 0,8 % pour l'année 2024. L'inflation, après avoir atteint une moyenne de 4,9 %¹ en 2023, a tout de même fortement diminué pour s'établir à 2,3 %¹ en mars 2024. Cette tendance devrait favoriser le pouvoir d'achat des ménages et la consommation, tout en permettant à la Banque centrale européenne d'envisager une baisse des taux de financement. Le taux d'emprunt 10 ans de l'État français, anticipant ce scénario, se stabilise légèrement en dessous de 3%¹ depuis le début de l'année (2,80%¹ en mars).

Le marché du bloc résidentiel en France, qui totalise environ 625 M€² investis au 1^{er} trimestre 2024, se distingue des autres types d'immobilier par sa résilience et la stabilisation de ses volumes (+6 % par rapport au 1^{er} trimestre 2023). Ainsi, après une année 2023 plutôt dynamique sur le marché du résidentiel géré, représentant plus d'un tiers des 3,2 Mds€² transactés, l'investissement en résidentiel classique gagne en fluidité et affiche un total de plus de 400 M€ investis sur les 3 premiers mois de 2024, soit 65 % des volumes. Les bailleurs sociaux et autres acteurs publics sont également restés très actifs en ce début d'année, tant sur le segment du résidentiel classique que sur celui du résidentiel intermédiaire (58 M€² d'euros investis au T1 2024, en hausse de 29 % par rapport au T1 2023).

Toutefois, la poursuite de la tendance baissière des prix de l'immobilier ancien et un ajustement éventuellement moins favorable que prévu des taux directeurs et des taux d'intérêt à long terme laissent planer des incertitudes sur le calendrier de reprise du marché.

Dans ce contexte, le patrimoine de votre SCPI Novapierre Résidentiel évolue en ce début d'année 2024, avec la livraison, fin janvier, de la VEFA située au 120 rue de Clignancourt à Paris 18^e. Il s'agit d'un projet de réhabilitation de l'ancien Grand garage Clignancourt, situé au cœur du 18^e arrondissement, proche de nombreuses commodités (stations de métros, supermarchés, boulangeries, pharmacies, écoles...). Le bâti conserve certains éléments architecturaux clés de l'édifice initial et a bénéficié d'une surélévation de trois étages par le biais d'une construction en bois. Ce projet surpasse de 20 % les exigences de la RT2012 et a par ailleurs été certifié BEE Logement Neuf pour la performance globale de ses bâtiments en matière d'éco-conception, d'insertion dans son environnement, de sobriété énergétique et de qualité de vie des futurs locataires. Cette nouvelle résidence totalise désormais deux bâtiments s'élevant respectivement jusqu'au 7^e et 4^e étage et permettant de créer 47 logements.

Dans le cadre de sa politique d'arbitrage, la SCPI a cédé quatre lots à Paris et en Ile-de-France au cours de ce premier trimestre 2024. Ces cessions généreront de la liquidité afin de la proposer aux investisseurs souhaitant sortir via le fonds de remboursement et augmenter le niveau de trésorerie de la SCPI. Nous constatons également une hausse du Taux d'Occupation Financier (TOF) par rapport au 4^e trimestre, liée à la livraison de Clignancourt, augmentant ainsi le nombre d'entrées de locataires.

En ce début d'année 2024, nous nous assurons du bon déroulé des investissements en cours et nous suivons les différentes étapes, d'avancement notamment pour les livraisons des Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) signées ces trois dernières années ainsi que les travaux sur le patrimoine existant en accord avec notre stratégie ambitieuse d'amélioration des performances énergétiques de nos immeubles.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance.





Bien sincèrement,



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Sources : ¹Banque de France; ²CBRE.

NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutoire : 110.000.000 euros ■ N° RCS Paris 408 449 486 ■ 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 1.658.400 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.

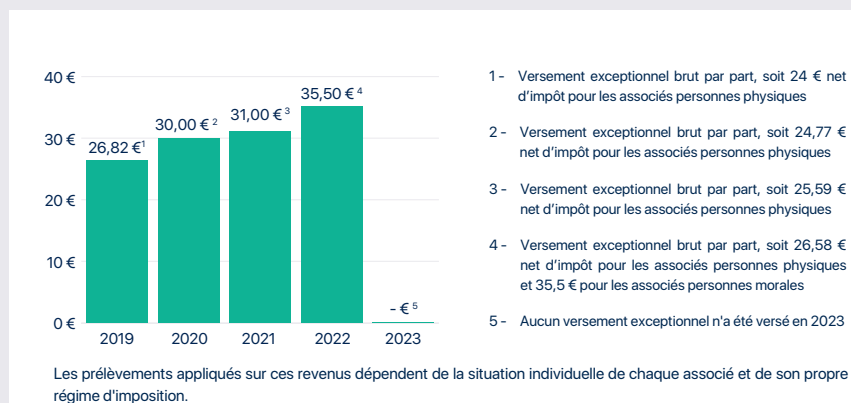
 2 378 associés	 1 664 € prix de souscription depuis le 01/06/2023	 1 498,43 € prix de retrait depuis le 01/06/2023
 350,8 M€ Capitalisation sur prix de souscription	Taux de rentabilité interne au 31/12/2023 15 ans 4,58 % 10 ans 3,21 % 5 ans 3,81 %	Taux de distribution 2023 (versement de plus-values) : - Revalorisation du prix de la part 2023 : 2,59 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier, liés à l'endettement et de durabilité. 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 10 ans minimum.

HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART AU 1^{ER} JANVIER



PLUS-VALUE DISTRIBUÉE PAR PART



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier, liés à l'endettement et de durabilité. 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 10 ans minimum.

ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 210 843 parts en fin de trimestre, dont 39 550 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2024	210 843	65	65	0	210 843	2 378
T2 2024						
T3 2024						
T4 2024						

1 664 € PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{ER} JUIN 2023

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus) 1 664 € - Valeur nominale 220 € - Prime d'émission 1 444 € <i>dont 9,95% TTC de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement</i> Valeur de retrait 1 498,43 €	1 393,49 € Valeur de réalisation au 31/12/2023*	1 667,41 € Valeur de reconstitution au 31/12/2023*
	1 473,22 € Valeur IFI 2023 préconisée résidents français	1 473,22 € Valeur IFI 2023 préconisée non-résidents français

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 31/03/2024

Votre patrimoine en un coup d'œil



344,3 M€

Valeur du patrimoine
(hors immobilisations)



141

immeubles



42 241 m²

gérés



986

Lots (caves exclues)

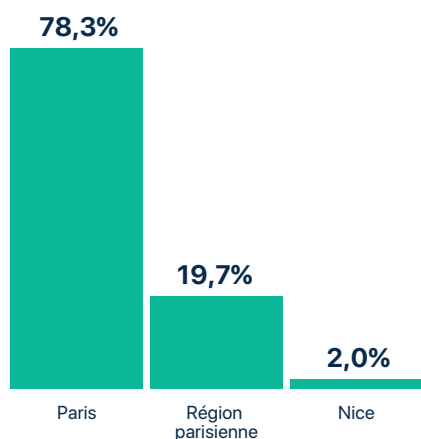


665

appartements

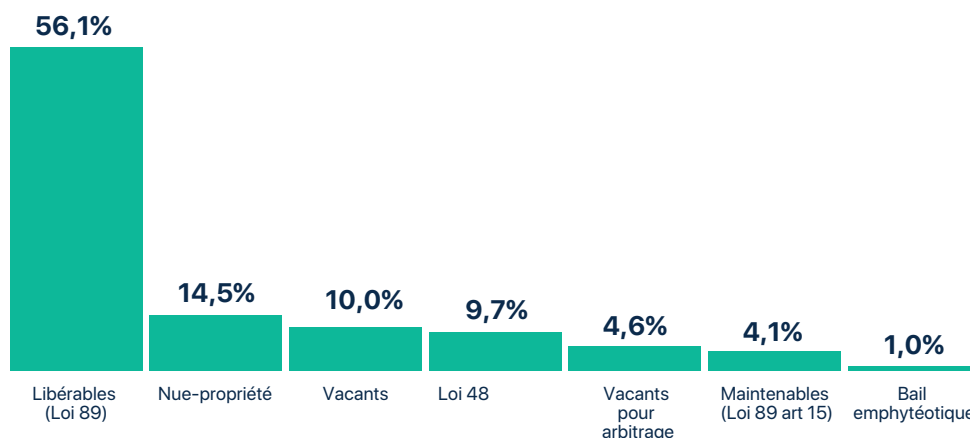
Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2023)



Répartition par statut d'occupation

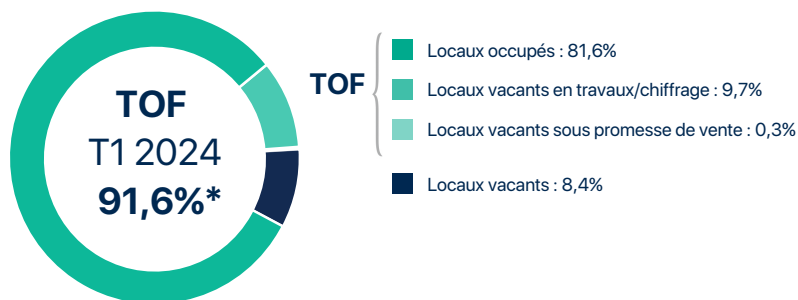
Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2023)



Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur du patrimoine	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
57,5 M€	344,3 M€	6,1 M€	350,3 M€	16,4%

Taux d'occupation financier (TOF)



Évolution du TOF 2024



*Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) entrée en vigueur en 2022.

Activité locative du 1^{er} trimestre



Soit un Taux d'Occupation Physique de 85%.

* Lots vacants ne faisant pas l'objet de travaux, n'étant pas sous promesse de vente et n'étant pas laissés délibérément vacants en vue de la réalisation d'un projet de valorisation.

Arbitrages du trimestre

Au cours du 1^{er} trimestre 2024, quatre appartements ont été vendus à Paris et en Ile-de-France, représentant une surface totale de 254,40 m² et un montant total de 1,6 million d'euros.



Acquisition du trimestre

Livraison de 47 logements acquis en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement).



Localisation : 120 rue de Clignancourt, Paris 18^e

Date d'acquisition : décembre 2020

Date de livraison : janvier 2024

Surface locative : 2 930 m²

« La transformation de l'ancien garage Clignancourt en logements répond à une demande structurelle de logements autant qu'elle participe de la stratégie de notre SCPI Novapierre Résidentiel. Cette opération incarne par ailleurs parfaitement les valeurs sociales et environnementales que nous souhaitons promouvoir à travers nos investissements. »

Olivier Eglen, Directeur Fonds et Investissements

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Novapierre Résidentiel se tiendra **le mardi 25 juin 2024 à seize heures, au Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe - 14 rue Beaujon, 75008 Paris.**

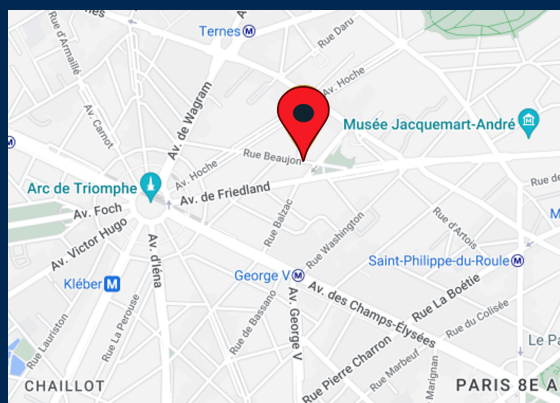
À cette occasion, vous serez invités d'une part à élire neuf (9) membres du Conseil de surveillance, d'autre part à voter sur certaines évolutions statutaires qui seront intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion. Le détail des résolutions extraordinaires relatives auxdites évolutions est présenté dans le rapport annuel de votre SCPI qui vous sera transmis en amont de l'Assemblée Générale (Partie "Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire").

Enfin, nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation ou encore par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés. 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.

Participez à la vie de votre SCPI et votez lors de l'Assemblée Générale du 25 juin 2024

En tant qu'associé de la SCPI Novapierre Résidentiel, vous êtes invité à assister à l'Assemblée Générale Annuelle de la société qui aura lieu le mardi 25 juin prochain à 16h00. Vous pourrez ainsi rencontrer les gérants de votre SCPI mais également **exprimer votre voix vis-à-vis des résolutions qui seront soumises à votre approbation.** Pour rappel, vous disposez d'un nombre de voix proportionnel à votre part dans le capital social de la société.

Si vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée Générale, vous pourrez, au choix, voter par correspondance via le formulaire de vote joint à la convocation ou voter par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont à notre service Associés.



Lieu : Sofitel Arc de Triomphe, 14 rue Beaujon, 75008 Paris.

Métro / RER : George V (ligne 1), Ternes (ligne 2), Saint-Philippe-du-Roule (ligne 9), Charles de Gaulle - Etoile (RER A, lignes 1, 2, 6).

Parking public : Etoile Friedland (31 avenue de Friedland).

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.

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 1^{er} 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.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS.

RISQUES

En souscrivant à des parts de la SCPI, un investisseur s'expose aux risques suivants :

- un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi ;
- un risque de liquidité lié à la difficulté de vendre ses parts en l'absence de souscription compensant les retraits ;
- un risque lié aux investissements dans des actifs immobiliers (risque de marché) et à l'évolution du marché de l'immobilier ;
- un risque lié à l'endettement et aux acquisitions payables à terme souscrits par la SCPI ;
- un risque de durabilité lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

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. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion.

ENDETTEMENT

La SCPI Novapierre Résidentiel peut recourir à l'endettement et effectuer des acquisitions payables à terme dans la limite de 30 % maximum de la valeur estimée des actifs immobiliers, conformément à l'autorisation de l'Assemblée Générale du 6 juillet 2020.

LEXIQUE

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

Taux de Distribution de la SCPI : C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

Taux d'occupation financier (TOF) : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Taux d'occupation physique (TOP) : le TOP est l'expression du nombre de m² vacants du portefeuille. Il se détermine par la division (i) de la somme totale du nombre de m² vacants de surface habitable du portefeuille par (ii) la surface habitable totale du portefeuille. Il est mesuré le dernier jour du trimestre civil.

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.

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 une évaluation du patrimoine faite, à minima, en fin d'année. En 2023, une évaluation a également eu lieu à mi-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.

CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés :
gestionvie@paref.com

Nos équipes sont également joignables au :
01 86 90 41 10



PAREF Gestion - Siège social :
153, boulevard Haussmann - 75008 Paris



BTI T124-NR/1