

Bulletin trimestriel d'information T2 2022

N° 103 - Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2022 et relatif
à la période du 1^{er} avril au 30 juin 2022
Type : SCPI de capitalisation à capital variable
Catégorie : Résidentiel

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Le printemps 2022 s'inscrit dans la lignée des temps forts de la SCPI Novapierre Résidentiel qui demeure la première SCPI résidentielle du marché avec une capitalisation de 339,2 millions d'euros au 30 juin 2022.

Le deuxième trimestre a été marqué par une augmentation du prix de la part de 4,3%, passant ainsi de 1 455 euros à 1 622 euros au 1^{er} avril 2022. Cette hausse traduit la belle revalorisation du portefeuille en fin d'année 2021 qui a conduit à constater en avril une hausse de la valeur de reconstitution de votre SCPI et donc du prix de la part.

Dans la continuité de l'année 2021 et du premier trimestre 2022, le marché français des transactions immobilières reste dynamique au deuxième trimestre. On note toutefois un léger ralentissement lié, notamment, aux contraintes de financement qui se révèlent de plus en plus prégnantes sur l'immobilier résidentiel. Cet impact tire principalement sa source du mode de calcul de la capacité d'emprunt ainsi que la hausse des taux d'intérêts (+0,5% au premier semestre).

Concernant les prix du résidentiel, la tendance générale est toujours à la hausse dans tout l'hexagone. C'est particulièrement vrai pour les régions qui ont bénéficié de l'engouement des

Français pour plus d'espace au sortir de la crise sanitaire. Dans ce même contexte, Paris marque sensiblement le pas, avec une légère diminution du prix moyen au m² sur la ville, traduisant cependant des évolutions très variées d'un arrondissement à l'autre.

Par ailleurs, nous avons poursuivi notre politique active d'arbitrages visant à cristalliser des plus-values. Au cours du trimestre, cinq appartements à Paris et en première couronne ont été cédés pour un montant total de plus d'1,9 M € et deux actifs sous promesse pour une valeur de 1,8 M € devraient être vendus au cours du 3^{ème} trimestre.

Ces différents arbitrages ont pour but de venir renforcer le stock de plus-values de votre SCPI.

Bien sincèrement,



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



 **2 236**
associés

 **1 622 €**
prix de souscription

 **1 460,61 €**
prix de retrait

 **339,2 M€**
Capitalisation

8,0 %*
Performance globale
2021**

15 ans **4,79 %**
10 ans **3,89 %**
5 ans **3,68 %**

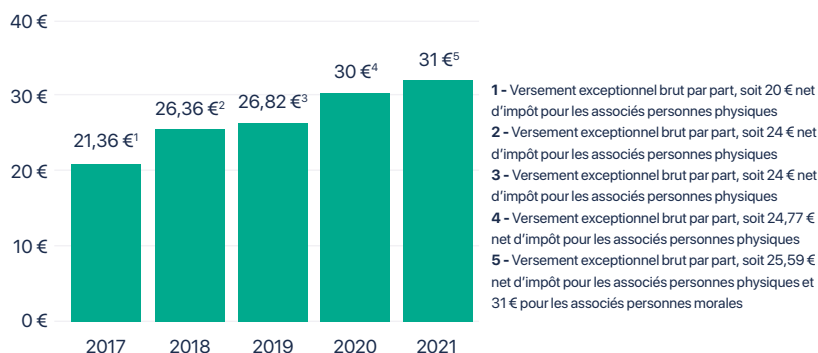
Taux de rentabilité interne (TRI) au 31/12/2021*

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. ** dont 6,0% de revalorisation du prix de la part et 2,0% de distribution de plus-values.
L'indicateur «performance globale» n'est pas un indicateur normé par l'ASPIM. C'est la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation du prix de souscription de la part de la SCPI de l'année n.

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 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.

ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à **209 132 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	201 168	8 751	829	0	209 090	2 193
2	209 090	1 039	997	0	209 132	2 236
3	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-

1 622 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{ER} AVRIL 2022

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus) ----- **1 622 €**

- Valeur nominale ----- 220 €

- Prime d'émission ----- 1 402 €

dont 9,95% TTC de commission de souscription
au titre des frais de recherche et d'investissement ----- 161,39 €

Valeur de retrait ----- **1 460,61 €**

1 459 €

Valeur de réalisation
2021

1 745 €

Valeur de reconstitution
2021

1 339,31 €

Valeur IFI 2021 préconisée
résidents français

1 339,31 €

Valeur IFI 2021 préconisée
non-résidents français

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

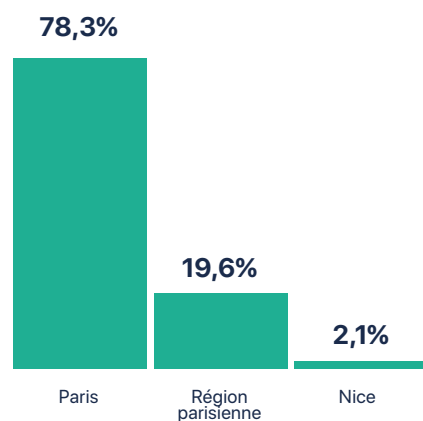
au 30/06/2022

Votre patrimoine en un coup d'oeil

 320,8 M€ Valeur du patrimoine (hors immobilisations)	 140 immeubles	 36 968 m² gérés	 878 Lots (caves exclues)	 584 appartements
--	--	---	---	---

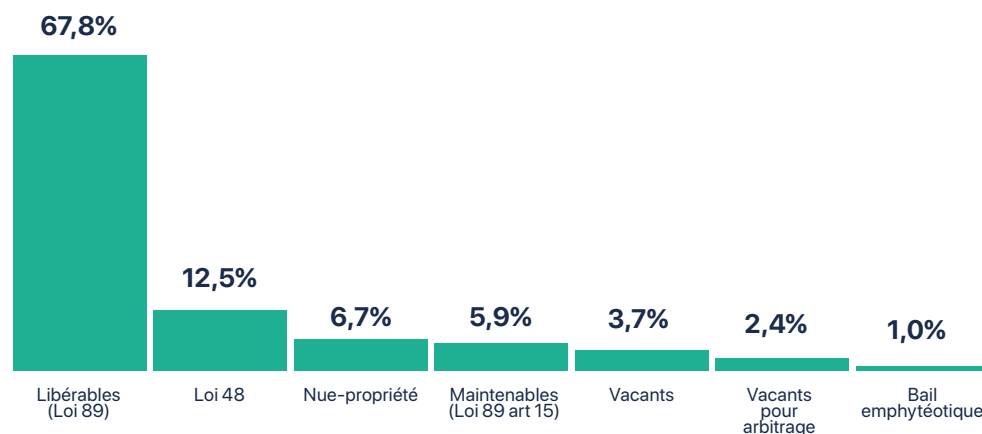
Répartition géographique

Exprimée en valorisation hors droits



Répartition par statut d'occupation

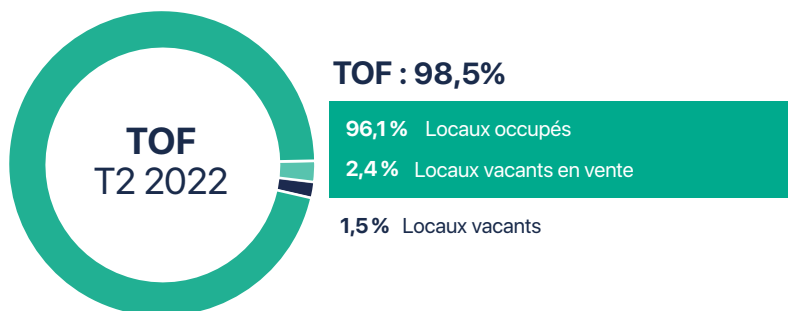
Exprimée en valorisation hors droits



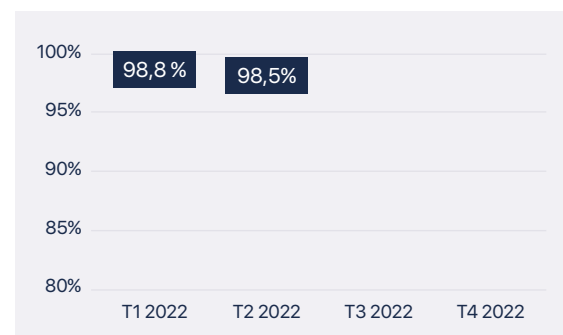
Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
58,5 M€	320,8 M€	26,0 M€	346,8 M€	17 %

Taux d'occupation financier



Evolution du TOF 2022



*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 2^{ème} trimestre



Soit un Taux d'Occupation Physique de 91%.

* Lots laissés délibérément vacants en vue de la réalisation d'un projet de valorisation.

Arbitrages du trimestre

Au cours du 2^{ème} trimestre 2022, 5 ventes d'appartements ont eu lieu, représentant une surface de 202,7 m² pour un montant total de 1 940 900 €. Ces 5 ventes ont concerné des appartements parisiens (situés dans les 12^e, 13^e, 18^e et 20^e arrondissements).

Par ailleurs, 2 promesses ont été signées pour la cession de 2 appartements représentant 174,1 m² pour un total de 1 852 800 €.



Acquisitions du trimestre

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Novapierre Résidentiel s'est tenue le jeudi 23 juin 2022 à seize heures au Salon Mozart, Hôtel Intercontinental Paris Le Grand - 2 rue Scribe, 75009 PARIS. Les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant soit le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration ou encore par voie électronique, sur convocation de la société de gestion, PAREF Gestion, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 8 juin 2022. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (1 à 9).

Augmentation du prix de part de votre SCPI



Depuis le 1^{er} avril 2022, le prix de souscription de votre SCPI s'établit désormais à 1 622 € soit une progression de 67 € (+ 4,31 %). La valeur de retrait s'établit quant à elle à 1 460,61 € et la valeur de reconstitution à 1 745 €.

Cette revalorisation est le fruit de la stratégie d'achat d'actifs décotés mise en place depuis la création de la SCPI par PAREF Gestion et de la revalorisation des valeurs d'expertises quand le marché évolue de façon positive. La hausse de la valeur de son patrimoine s'établit en 2021 à 4,9% à périmètre constant (périmètre constitué des actifs qui sont en portefeuille début et fin 2021). Cette revalorisation de la part s'inscrit ainsi dans la continuité des évolutions passées de la SCPI, qui depuis plusieurs années maintenant revalorise annuellement sa valeur de part, en sus de distributions régulières des plus-values de cession réalisées.

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.

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 rentabilité n'est pas garantie. 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. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion.

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 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 1er 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 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.

WALB : Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

NOUVELLE ADRESSE CONTACT

Afin d'accompagner au mieux nos associés, nous avons mis en place une nouvelle adresse email dédiée. Si vous avez une question ou un besoin, écrivez désormais à :

gestionvie@paref.com

Nos équipes restent joignables au :

01 86 90 41 10



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

