

## Bulletin trimestriel d'information T3 2022

N° 104 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022 et  
relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2022  
Type : SCPI de capitalisation à capital variable  
Catégorie : Résidentiel (SCPI non fiscale)

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Novapierre Résidentiel poursuit sa dynamique et se positionne toujours comme la première SCPI résidentielle du marché avec une capitalisation de 339,7 millions d'euros au 30 septembre 2022<sup>1</sup>.

Pour votre SCPI, ce troisième trimestre a ainsi été marqué par la livraison d'un actif acquis dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), situé à Romainville (93), dans le quartier de la Cité des Mares. Ce programme, dans lequel 28 lots ont été acquis, bénéficiera prochainement du développement transilien du Grand Paris avec les prolongements du tramway T1 et du métro 11.

D'un point de vue marché immobilier, de nombreuses analyses tablent sur un ralentissement du marché pour l'année 2022 et au-delà en raison d'un contexte d'inflation et de hausse des taux d'intérêts qui affectent directement le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Toutefois, malgré un rythme d'investissement ralenti au cours du deuxième trimestre 2022, le premier semestre cumule un montant de 3,7 Mds € d'investissements en ligne avec les années précédentes. Le marché est, entre autres, soutenu par l'appétence continue des investisseurs institutionnels pour cette classe d'actifs.

Concernant les prix du résidentiel, le marché affichait au deuxième trimestre 2022 une hausse de 7% par rapport à celui de 2021. Cette tendance résulte d'une augmentation importante des prix dans certaines régions comme l'Ile-de-France et certaines métropoles comme Lille ou Nice. Néanmoins, la tendance est

à une stabilisation de cet indicateur pour la plupart des autres grandes villes, voire même à une baisse de prix pour certaines. Cette évolution pourrait se généraliser à tout le territoire et les prix devenir plus attractifs pour les investisseurs comme votre SCPI dans les mois à venir.

Ce contexte n'empêche pas non plus Novapierre Résidentiel de poursuivre sa politique d'arbitrages visant à cristalliser des plus-values sur des actifs détenus de longue date ayant largement bénéficié du contexte haussier des années passées. Au cours du troisième trimestre 2022, 3 ventes ont ainsi été signées pour un total de 417 575 euros et 1 actif est sous promesse pour une valeur de 452 600 euros.

Les plus-values engendrées par ces cessions viendront compléter le stock existant en vue des futures distributions après celle qui interviendra le 10 novembre 2022 pour un montant de 35,50 euros brut par part.

Au total, sur l'année 2022, Novapierre Résidentiel aura donc atteint une performance globale de 6,5%, une excellente performance qui traduit la pertinence du modèle de votre SCPI.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

<sup>1</sup> - Source : IEIF.



 **2 254**  
associés

 **1 622 €**  
prix de souscription

 **1 460,61 €**  
prix de retrait

 **339,7 M€**  
Capitalisation

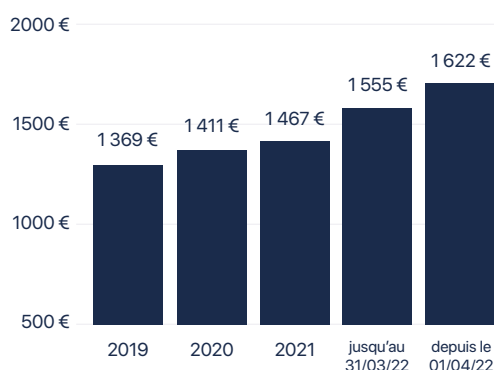
**6,50 %\***  
Performance globale 2022 dont :  
**4,30 %** de revalorisation du prix de la part  
**2,20 %** de distribution de plus-values

15 ans **4,79 %**  
10 ans **3,89 %**  
5 ans **3,68 %**  
Taux de rentabilité interne (TRI) au 31/12/2021\*

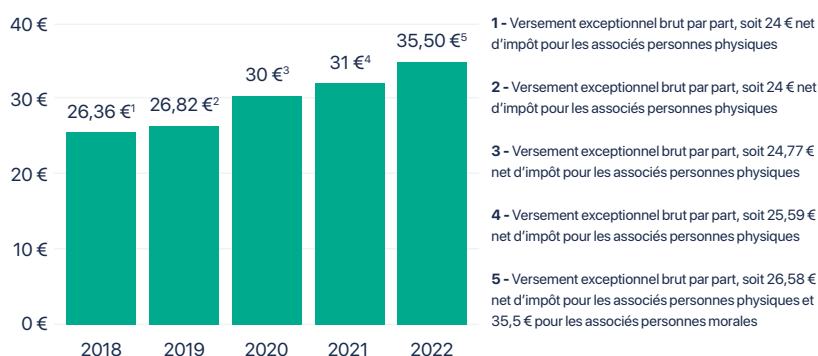
\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'indicateur «performance globale» n'est pas un indicateur normé par l'ASPI. 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<sup>ER</sup> 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 **209 439 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	209 132	1 870	1 563	0	209 439	2 254
4	-	-	-	-	-	-

**1 622 €**

### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> 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 30/09/2022

Votre patrimoine en un coup d'oeil



**324,5 M€**

Valeur du patrimoine  
(hors immobilisations)



**140**

immeubles



**38 732 m<sup>2</sup>**

gérés



**929**

Lots (caves exclues)

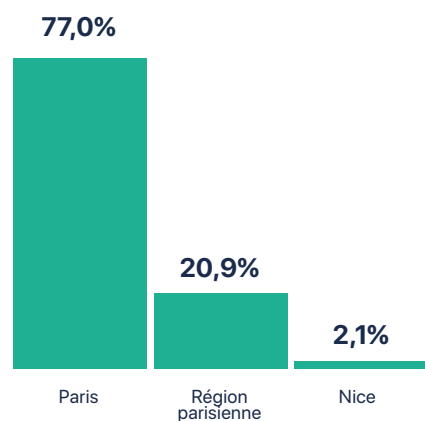


**609**

appartements

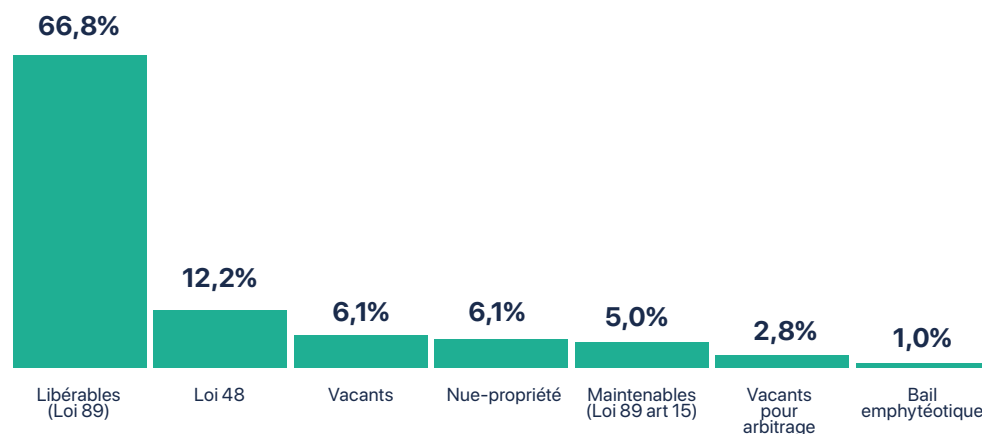
## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits



## Répartition par statut d'occupation

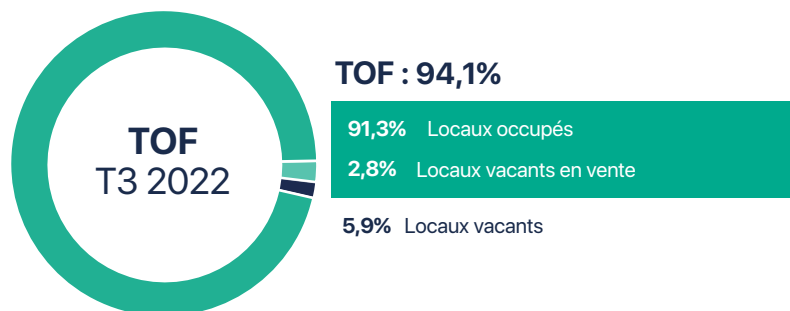
Exprimée en % de la valorisation hors droits



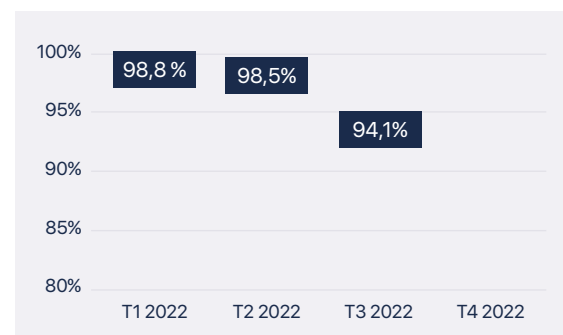
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
58,4 M€	324,5 M€	27,2 M€	351,7 M€	16,6 %

## 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 3<sup>ème</sup> trimestre



Soit un Taux d'Occupation Physique de 90%.

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

## Arbitrages du trimestre

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, 2 appartements et 1 parking ont été vendus, d'une surface totale de 38,1 m² et d'un montant total de 417 600 €.

Par ailleurs, 1 promesse d'un montant de 510 000 € a été signée pour un appartement de 61,1 m².



## Acquisition du trimestre

Livraison de 27 appartements acquis en VEFA\*



\*Vente en l'état futur d'achèvement

**Localisation :** Romainville (93)

**Date d'acquisition :** 22 juillet 2021

**Date de livraison :** 12 septembre 2022

**Surface :** 1 800,9 m²

**Prix d'acquisition :** 5 400 000 € HT

Acquis par votre SCPI en VEFA en juillet 2021, 27 des 28 lots d'habitation ont été livrés le 12 septembre 2022. Le dernier lot sera livré avec la seconde tranche de l'opération.

Situés à proximité immédiate des commerces, des écoles et des infrastructures sportives et culturelles de la ville, ces logements offrent un cadre de vie idéal dans une ville dynamique de l'Est parisien.

Les lots sont intégralement loués via des baux conventionnés à des loyers préférentiels et ont donc pu être acquis à un prix décoté d'environ 40% sur le prix de marché estimé.

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. En conséquence, 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).



## Votre investissement vous ouvre droit à un versement de plus-values de cessions

La stratégie de gestion et la rotation du patrimoine de votre SCPI Novapierre Résidentiel permettent, cette année encore, de générer des plus-values de cession.

Ainsi, nous procéderons, le 10 novembre prochain, à **un versement brut de 35,50 € par part, au titre des plus-values de cessions réalisées sur votre patrimoine**. Cette distribution représente un rendement de 2,20 % brut sur le prix de la part et vient compléter la revalorisation du prix de la part en date du 1<sup>er</sup> avril 2022 de +4,30 %.

A noter que ce versement s'entend déduction faite de l'impôt retenu à la source si vous êtes assujetti à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou si vous n'êtes pas résident fiscal (soit un versement net de 26,58 € par part).

Nos équipes restent bien sûr à votre disposition pour toute information complémentaire.

## 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](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 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 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 m<sup>2</sup> vacants du portefeuille. Il se détermine par la division (i) de la somme totale du nombre de m<sup>2</sup> 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](mailto:gestionvie@paref.com)**

Nos équipes restent joignables au :

**01 86 90 41 10**



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

