



## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

C'est un renouveau que ce numéro marque aujourd'hui, celui de votre SCPI que nous appelons désormais Novapierre Résidentiel grâce à votre vote lors de notre dernière assemblée générale extraordinaire.

Un nouveau nom, pourquoi ? Tout simplement pour envoyer d'un signal fort notre assurance quant au modèle de votre SCPI, la 1<sup>ère</sup> capitalisation du marché des SCPI résidentielles. Comme son nom, votre SCPI adapte son modèle pour poursuivre sa stratégie de création de valeur et de plus-values immobilières.

Pour continuer à développer son patrimoine exceptionnel d'appartements et immeubles situés dans les quartiers les plus prisés de Paris et d'Île-de-France, elle doit cependant faire face à un marché de plus en plus tendu. Au 30 juin 2019, selon la chambre des notaires, le prix moyen pour un appartement parisien s'établit à 9 890 € / m<sup>2</sup> (en augmentation de + 6,3 % sur un an) et la barre des 10 000 € / m<sup>2</sup> serait même dépassée au cours du trimestre. Même tendance en Île-de-France où le prix moyen pour un appartement affiche désormais à 6 120 € / m<sup>2</sup> (+ 4,9 % sur un an).

Dans ce contexte, la nouvelle équipe de gestion déploie une stratégie dynamique tant à l'arbitrage qu'en matière d'investissement. Dernier exemple majeur en date, la cession d'un immeuble résidentiel situé rue des Grands Champs dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement parisien, acquis en 2006 pour 3,1 millions d'euros et cédé lors de ce 3<sup>ème</sup> trimestre à 8,7 millions d'euros. La vente s'effectuant à un bailleur social, elle est exonérée d'impôt sur la plus-value immobilière.

Enfin, votre SCPI suspend le mécanisme d'augmentation régulière du prix de sa part de 14 euros par trimestre à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, pour privilégier des augmentations spécifiques en ligne avec le marché résidentiel et avec l'augmentation de la valeur de son patrimoine.

Toute l'équipe de Paref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter une très bonne fin d'année 2019.

Bien Cordialement,

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

### L'ESSENTIEL DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 30/09/2019	270,7 M€
Nombre d'associés au 30/09/2019	2 080
Prix de souscription au 30/09/2019 <i>dont 8,29 % HT (9,95 % TTC) de commission de souscription</i>	1 397 €
Prix de retrait au 30/09/2019	1 258 €
Nombre d'appartements composant le patrimoine	618
Surface totale	39 482 m <sup>2</sup>

### PERFORMANCES AU 31/12/2018

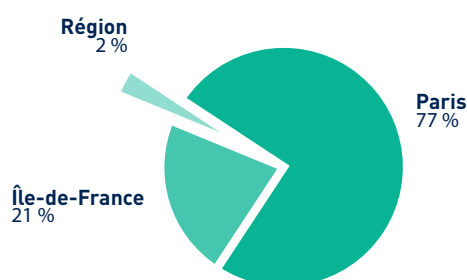
#### Taux de rendement interne (TRI)



# PATRIMOINE

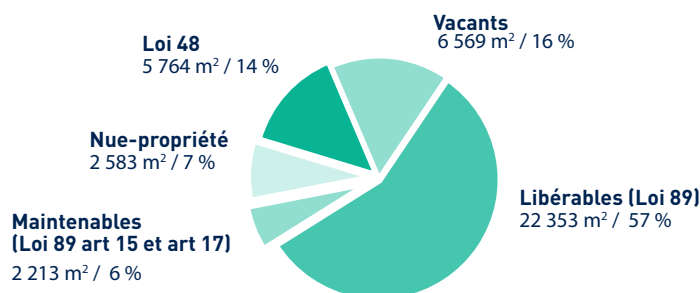
## REPARTITION GEOGRAPHIQUE

[exprimée en valorisation]



## REPARTITION PAR STATUT D'OCCUPATION

[exprimée en valorisation]



## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Aucun investissement sur le patrimoine n'est intervenu ce trimestre.

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

### Ventes

Immeuble	Nombre de lots cédés	Surface	Date d'achat	Prix d'achat (K€)	Prix de cession (K€)
6/8 place Maurice de Fontenay, Paris XII	1	42 m²	12/04/2002	74	323
173/173 bis rue Charenton, Paris XII	1	54 m²	31/10/2002	103	416
42 rue des Petits Champs, Paris II	1	91 m²	20/06/2000	130	821
116/118 rue des Grands Champs, Paris XX (BLOC)	23	1 356 m²	07/04/2006	3 080	8 732
<b>TOTAL</b>	<b>26</b>	<b>1 543 m²</b>		<b>3 387</b>	<b>10 292</b>

### Promesses de vente

Immeuble	Nombre de lots cédés	Surface	Date d'achat	Prix d'achat (K€)	Prix de cession (K€)
4 avenue de Dixmude, Aubergenville (78)	1	68,05 m²	11/06/2003	62	205
173/173 bis rue Charenton, Paris XII	2	106,70 m²	31/10/2002	185	896
7 rue Bouilloux Lafont, Paris XV	2	79,10 m²	30/12/2004	245	820
240 rue de Charenton, Paris XII	1	22 m²	08/01/2001	30	248
17 ter rue Pont Colbert, Versailles (78)	1	64,83 m²	29/04/2008	189	251
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>340,68 m²</b>		<b>711</b>	<b>2 420</b>

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

86,2 %

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 90 lots :

- 56 lots en cours de rénovation ou en chiffrage,
  - 13 lots en cours de relocation
  - 21 lots en cours d'arbitrage
- soit un taux d'occupation de 86,2 % (hors nues-propiétés)

Au cours du trimestre, nous constatons la situation suivante :

- 20 appartements libérés
- 14 signatures de nouveaux baux

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

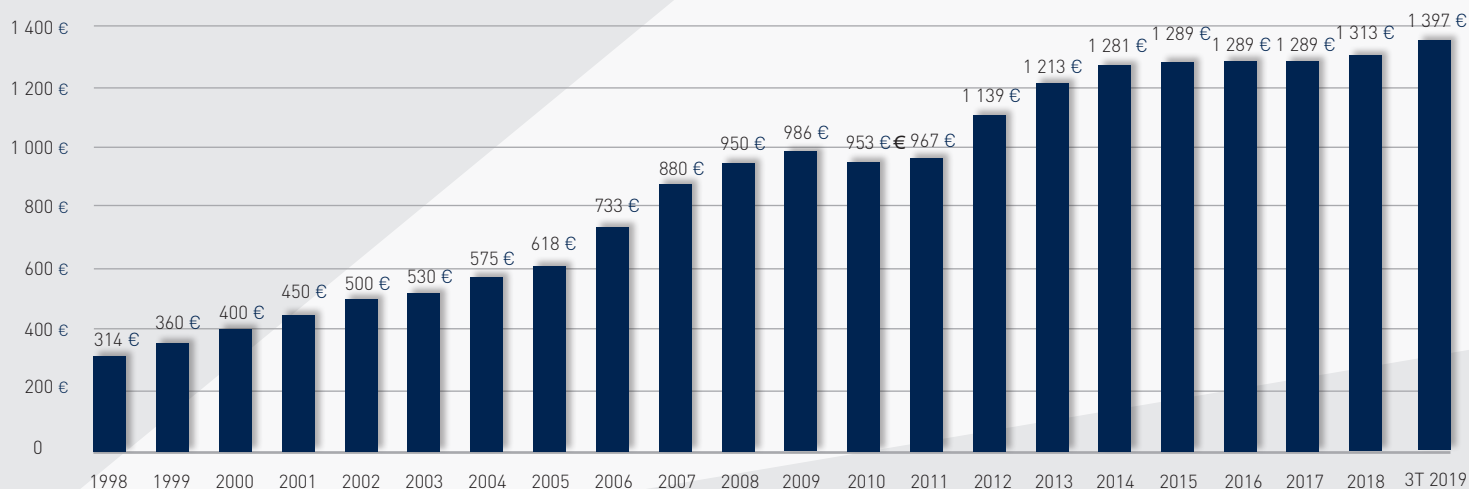
Le capital s'élève à **193 836 parts** en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	210 172	118	128	8 590	0	201 572	2 160
II	201 572	2 906	3 241	2 168	74	198 995	2 111
III	198 995	1 336	155	6 278	62	193 836	2 079

A fin septembre, il subsiste 7 615 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 1 397 € du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2019. La souscription minimum est de 5 parts (pour les nouveaux associés).

## PRIX DE RETRAIT

Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions, s'établit à 1 258 € du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2019.

## VALEURS DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation  
au 31/12/2018

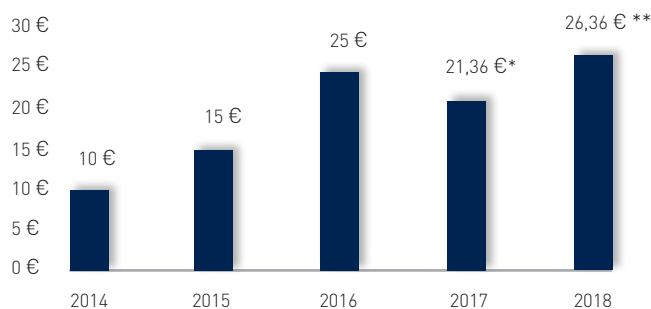
**1 206 €**

Valeur de reconstitution  
au 31/12/2018

**1 447 €**

## 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 24,80 € 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 1 206 € depuis le 1er mars 2019. 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)