



ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Première année qui enregistre plus d'un million de transactions immobilières, première année où le volume total investi en résidentiel dépasse les 4 milliards d'euros en France et première année qui voit la barre symbolique du prix moyen de 10 000 €/m² dépassée pour les appartements parisiens, 2019 s'affiche déjà comme celle de tous les records pour l'immobilier résidentiel français.

Dopés par cette ferveur immobilière, les marchés immobiliers de la plupart des grandes villes françaises affichent des prix en forte hausse sur l'année. A Paris notamment, où se trouve aujourd'hui 78 % du patrimoine de votre SCPI, le marché avait déjà enregistré une hausse de 6,1 % au 3^{ème} trimestre 2019 selon la Chambre des notaires, tendance qui devrait se confirmer en fin d'année et sur le début 2020 eu égard aux avant-contrats signés.

Dans ce contexte, le patrimoine de votre SCPI s'apprécie de 8,3 % sur l'année, surperformant ainsi la moyenne du marché. Cette hausse s'entend à périmètre courant, c'est-à-dire qu'elle intègre les 3,4 millions d'euros d'acquisitions (4 appartements en nue-propriété) et les 18,3 millions d'euros d'arbitrages réalisés sur l'année, arbitrages effectués afin de se désengager des actifs les moins stratégiques pour la SCPI et de générer des plus-values de cessions sur les biens les plus matures.

Conformément à ce qui avait été annoncé lors de votre précédent bulletin, le mécanisme d'augmentation trimestrielle du prix de la part de Novapierre Résidentiel d'un montant défini a été suspendu à compter du 1^{er} janvier 2020. L'évolution du prix de la part sera en ligne avec la variation de votre patrimoine.

La date de votre prochaine Assemblée Générale est fixée au 15 juin 2020 à 10h30.

Bien cordialement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

L'ESSENTIEL DU 4^{ème} TRIMESTRE

Capitalisation au 31/12/2019	271,5 M€
Nombre d'associés au 31/12/2019	2 078
Prix de souscription au 31/12/2019 <i>dont 8,29 % HT (9,95 % TTC) de commission de souscription</i>	1 411 €
Prix de retrait au 31/12/2019	1 270,61 €
Nombre d'appartements composant le patrimoine	612
Surface totale	39 195 m ²

PERFORMANCES AU 31/12/2019

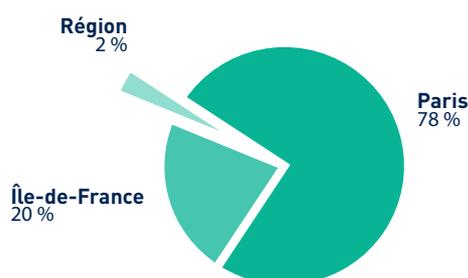
Taux de rendement interne (TRI)



PATRIMOINE

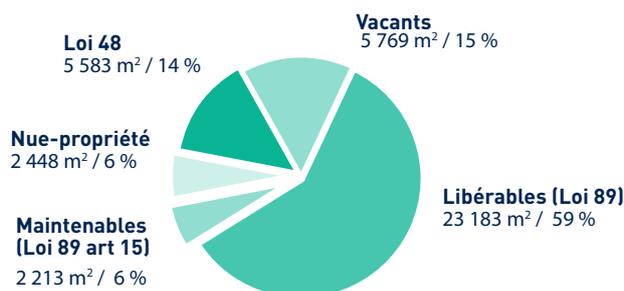
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

[exprimée en valorisation]



RÉPARTITION PAR STATUT D'OCCUPATION

[exprimée en valorisation]



INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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€)
4 avenue de Dixmude, Aubergenville (78)	1	68,1 m ²	11/06/2003	62	205
240 rue de Charenton, Paris XII	1	22,0 m ²	08/01/2001	30	248
173/173 bis rue Charenton, Paris XII	1	52,7 m ²	31/10/2002	99	449
17 ter rue Pont Colbert, Versailles (78)	1	64,8 m ²	29/04/2008	189	251
7 rue Bouilloux Lafont, Paris XV	2	79,1 m ²	30/12/2004	245	820
TOTAL	6	286,7 m²		533	1 520

Promesses de vente

Immeuble	Nombre de lots cédés	Surface	Date d'achat	Prix d'achat (K€)	Prix de cession (K€)
58 rue Surmelin, Paris XX	1	48,9 m ²	14/03/2007	147	439
53 rue Auguste Blanqui, Choisy-Le-Roi (94)	1	125,1 m ²	22/05/2005	170	251
TOTAL	2	174,0 m²		317	690

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

87,8 %

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 85 lots :

- 37 lots en cours de rénovation ou en chiffrage,
 - 26 lots en cours de relocation
 - 22 lots en cours d'arbitrage
- soit un taux d'occupation de 87,8 %

Au cours du trimestre, nous constatons la situation suivante :

- 18 appartements libérés
- 21 signatures de nouveaux baux

VOTRE SCPI À LA LOUPE

CAPITAL

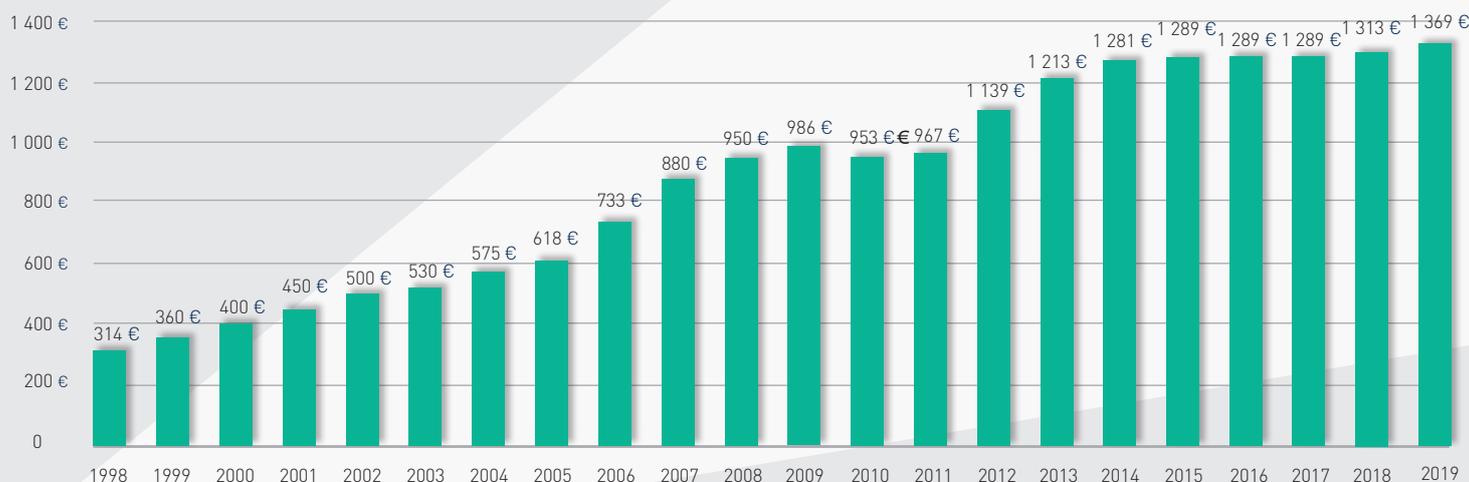
Le capital s'élève à **192 442 parts** en fin de trimestre.

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
IV	193 836	71	81	1 384	0	192 442	2 078

A fin décembre, il subsiste 7 851 parts en attente de retrait au prix compensé.

PRIX DE LA PART (au 1^{er} janvier)

Evolution du prix de la part depuis l'origine



Le prix de la part est de 1 411 € du 1^{er} octobre au 31 décembre 2019. 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^{er} octobre au 31 décembre 2019.

VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation
au 31/12/2018

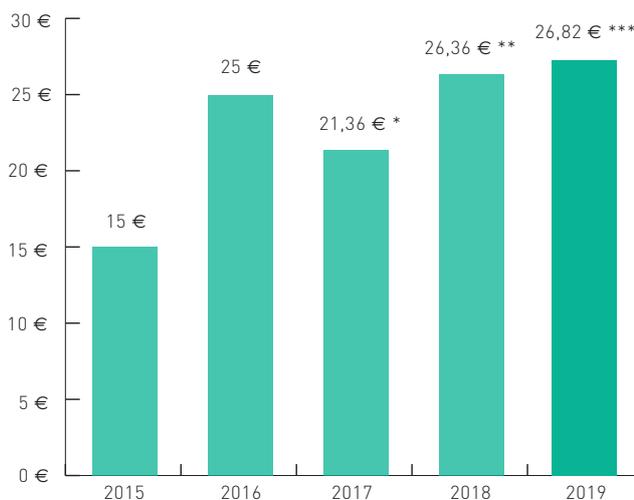
1 206 €

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 € 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.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de votre SCPI se tiendra le 15 juin 2020 à 10h30. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation. Le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par voie électronique dès la prochaine assemblée générale ; les modalités de ce vote vous seront communiquées prochainement par voie postale.

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^{ème} année de détention, 4 % par an pour la 22^{ème} 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.

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^{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 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

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

