

# Bulletin trimestriel d'information T3 2023

N° 108 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2023  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2023  
Type : SCPI de capitalisation à capital variable  
Catégorie : Résidentiel (SCPI non fiscale)

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Nous vous avons récemment confirmé le maintien de la valeur de part de votre SCPI Novapierre Résidentiel, après la nouvelle campagne de valorisation de mi-année que nous avons confiée à des experts indépendants sur la totalité du portefeuille. Le prix de souscription de 1 664 €/part présente un écart de -2,98% par rapport à la valeur de reconstitution qui s'établit désormais à 1 713,56 €/part.

La légère baisse de la valeur du patrimoine de Novapierre Résidentiel (-0,51% à périmètre courant par rapport à la dernière valorisation du 31/12/2022) est principalement due à la décompression des taux immobiliers.

L'économie française a démontré une certaine capacité de rebond au 3<sup>e</sup> trimestre, avec une croissance du PIB estimée à 0,9%<sup>1</sup> en 2023, un taux de chômage stable à 7,5%<sup>2</sup> et un pouvoir d'achat des ménages en hausse. Néanmoins, ces indicateurs positifs ne doivent pas occulter les risques qui pèsent sur l'activité économique et immobilière. La hausse des taux d'intérêt et le contexte international incertain entraînent un ralentissement sensible des marchés immobiliers.

En termes de transactions, le nombre de ventes dans l'ancien en France a diminué et a atteint 1,02 M€ au 2<sup>e</sup> trimestre 2023 et sur 12 mois glissants<sup>3</sup>, soit une baisse de 13,6% mais au-dessus de la moyenne sur les vingt dernières années. Les ventes avaient connu un record historique en août 2021 avant d'entamer une décrue progressive. Ce ralentissement est principalement dû à un accès au crédit plus compliqué pour de nombreux ménages et des taux d'intérêts en forte augmentation. Selon la Banque de France, le taux moyen qui est fortement remonté depuis le début de l'année 2022, s'établit à 3,29% au 2<sup>e</sup> trimestre 2023.

Selon les derniers chiffres de la base des Notaires, la hausse moyenne des prix des logements anciens s'établit à 0,5% entre le 2<sup>e</sup> trimestre

2022 et 2<sup>e</sup> trimestre 2023. On observe toutefois une certaine disparité entre les grandes métropoles régionales dont les prix sont en baisse sensible de 1,8%<sup>4</sup> au contraire de la région parisienne, où les prix corrigent de 4,2%<sup>4</sup>. La lente évolution des loyers en région couplée à la hausse des prix entraîne une certaine stabilisation des taux de rendement immobiliers. Paris se démarque néanmoins avec des loyers qui progressent plus rapidement et des prix en baisse.

Sur le premier semestre 2023, les équipes de gestion ont complété et affiné la stratégie d'arbitrage de la SCPI afin de reconstituer le fonds de remboursement et proposer une option de sortie aux demandes de retrait enregistrées depuis début 2023, provenant principalement d'investisseurs institutionnels. Malgré un certain attentisme du marché et un faible rythme de cession, nous examinons en détail toutes les offres reçues.

Faisant suite à l'échange mené avec votre conseil de surveillance en date du 29 septembre 2023, nous confirmons l'absence de versement de plus-values en 2023. Cette décision a pour but de lancer l'année 2024 sur des bases financières solides et pouvoir se positionner sur de futures opportunités d'acquisition et de développement du patrimoine du fonds.

En parallèle, nous continuons de suivre les investissements en cours et notamment les Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) ainsi que les travaux sur le patrimoine existant en ligne avec notre stratégie d'amélioration des performances énergétiques.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : <sup>1</sup>Insee; <sup>2</sup>Eurostat; <sup>3</sup>Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD); <sup>4</sup>Base Notaire et BNP Paribas Real Estate.

**NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL** : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 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.

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

📅 au 30/09/2023



**2 355**  
associés



**1 664 €**  
prix de souscription  
depuis le 1/06/2023



**1 498,43 €**  
prix de retrait  
depuis le 1/06/2023



**350,8 M€**  
Capitalisation sur  
prix de souscription

## Taux de rentabilité interne au 31/12/2022



## Taux de distribution 2022 (versement de plus-values) :

**2,28%**

## Revalorisation du prix de la part 2022 :

**4,31%**

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<sup>ER</sup> JANVIER



## PLUS-VALUE DISTRIBUÉE PAR PART



- 1- Versement exceptionnel brut par part, soit 24 € net d'impôt pour les associés personnes physiques
- 2- Versement exceptionnel brut par part, soit 24 € net d'impôt pour les associés personnes physiques
- 3- Versement exceptionnel brut par part, soit 24,77 € net d'impôt pour les associés personnes physiques
- 4- Versement exceptionnel brut par part, soit 25,59 € net d'impôt pour les associés personnes physiques
- 5- Versement exceptionnel brut par part, soit 26,58 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 35,5 € pour les associés personnes morales

Les prélèvements appliqués sur ces revenus dépendent de la situation individuelle de chaque associé et de son propre régime d'imposition.

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 16 708 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2023	210 843	1 045	1 045	0	210 843	2 312
T2 2023	210 843	1 845	1 845	0	210 843	2 336
T3 2023	210 843	293	293	0	210 843	2 355
T4 2023						

**1 664 €**

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JUIN 2023

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

<b>Une part (tous frais inclus)</b> .....	<b>1 664 €</b>
- Valeur nominale	220 €
- Prime d'émission	1 402 €
<i>dont 9,95% TTC de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement</i>	<i>165,57 €</i>
<b>Valeur de retrait</b> .....	<b>1 498,43 €</b>

**1 432,79 €**  
Valeur de réalisation  
au 31/07/2023

**1 713,56 €**  
Valeur de reconstitution  
au 31/07/2023

**1 389,33 €**  
Valeur IFI 2022 préconisée  
résidents français

**1 389,33 €**  
Valeur IFI 2022 préconisée  
non-résidents français

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 30/09/2023

Votre patrimoine en un coup d'œil



**330,5 M€**

Valeur du patrimoine  
(hors immobilisations)



**141**

immeubles



**39 636 m<sup>2</sup>**

gérés



**944**

Lots (caves exclues)

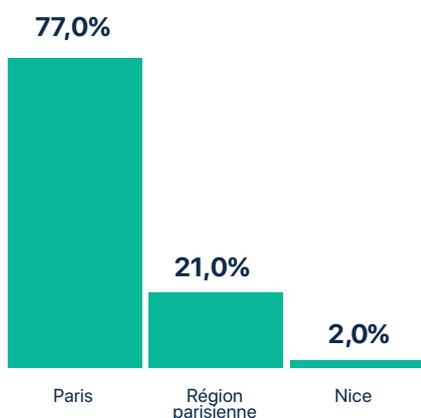


**622**

appartements

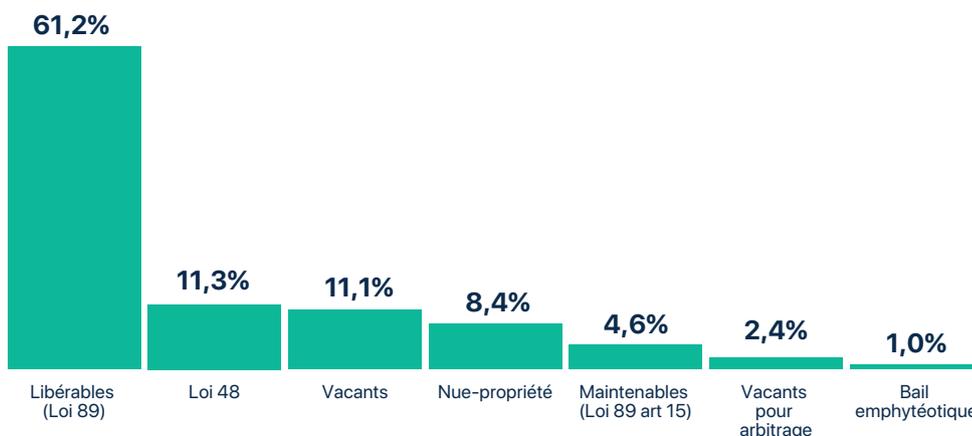
## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/07/2023)



## Répartition par statut d'occupation

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/07/2023)



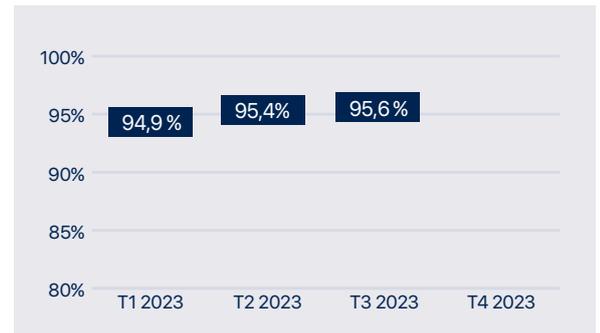
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
55,7 M€	330,5 M€	21,3 M€	351,8 M€	15,8%

## Taux d'occupation financier (TOF)



## Évolution du TOF 2023



\*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>e</sup> trimestre



Soit un Taux d'Occupation Physique de 84,1%.

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

## Arbitrage du trimestre

Au cours du troisième trimestre 2023, une offre de vente a été signée pour un lot de 51 m<sup>2</sup> à Montrouge.

## Acquisition du trimestre

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.

## Focus sur une VEFA en cours située au 120 rue de Clignancourt à Paris 18<sup>e</sup>

### Principales informations de la VEFA :

#### Nombre de logements :

47 logements

#### Avancement à date et livraison prévue :

85% / Livraison prévue au 4<sup>e</sup> trimestre 2023

Acquisition en démembrement, avec un bailleur social parisien, la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP), d'un ensemble immobilier conçu au sein d'un projet de réhabilitation de parking au cœur du 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

Ce site sera une résidence de deux bâtiments (R+7 et R+4) de logements sociaux. Grâce à ces travaux, le programme est supérieur de 20% aux exigences de la RT2012 et bénéficie d'une certification Bâtiment Énergie Environnement (BEE) +.

Cette opération combine réhabilitation, surélévation en structure bois et démarche environnementale.

Le bâtiment dispose en outre d'une situation idéale proche des transports (stations de métro Simplon et Marcadet-Poissonniers à moins de 4 minutes à pied) et des services de proximité (supermarchés, boulangeries, pharmacies, écoles...).



L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Novapierre Résidentiel s'est tenue le 29 juin 2023 à l'Intercontinental Paris Le Grand (Paris 9<sup>e</sup>) avec un quorum de 28,39% (59 860 parts sur 210 843). Ainsi, l'assemblée n'a pu délibérer valablement que sur les résolutions à caractère ordinaire (1 à 10) dont l'ensemble a été adopté, avec une forte majorité des voix.

Puis, aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SCPI Novapierre Résidentiel qui s'est tenue, sur seconde convocation, le 10 juillet 2023 au siège de la société situé 153 boulevard Haussmann (Paris 8<sup>e</sup>), l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire (11 à 13) a également été adopté, aucun quorum n'étant requis sur seconde convocation.

À titre d'information, le texte intégral des résolutions ordinaires et extraordinaires figure aux pages 60 et 61 du Rapport Annuel 2022.

## Une nouvelle option de souscription mise à votre disposition

Nous sommes heureux de vous informer que vous disposez désormais d'une nouvelle option de souscription : **le versement programmé**.

Cette option vous permet de mettre en place **un plan d'investissement régulier**, en définissant un nombre de parts que vous souhaitez investir mensuellement ou trimestriellement. La souscription de parts s'effectue en parts pleines et sous la condition de réaliser un investissement initial équivalent au nombre minimum de parts en vigueur.

Grâce à l'investissement programmé, **vous construisez progressivement votre portefeuille immobilier**.

Pour tout avis, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseil en gestion de patrimoine habituel. Nous restons également disponibles pour toute précision.

## 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.

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<sup>er</sup> 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.

## CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés :  
[gestionvie@paref.com](mailto:gestionvie@paref.com)

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



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



BTI T323-NR/1