

# Bulletin trimestriel d'information T1 2023

**6,59 %**

Performance globale\* 2022

N° 106 - Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2023 et  
relatif à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2023  
Type : SCPI de capitalisation à capital variable  
Catégorie : Résidentiel (SCPI non fiscale)

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

En ce début d'année 2023, Novapierre Résidentiel a vu au premier trimestre la livraison d'une Vente en l'Etat Futur D'achèvement (VEFA) de 16 lots situés rue Carlos Fuentes à Paris 14<sup>ème</sup>. Cette VEFA, acquise par NovaRési1, filiale détenue et contrôlée par Novapierre Résidentiel, permet ainsi de compléter le patrimoine de votre SCPI avec des appartements qualitatifs, situés dans Paris intra-muros et à proximité des transports, et qui se revaloriseront en partie et progressivement avec la consommation de l'usufruit concédé à un bailleur social sur ces lots.

Cette nouvelle entrée dans le patrimoine est une bonne nouvelle pour la SCPI, dans un contexte économique où la hausse des taux d'intérêts limite l'appétence des nouveaux acquéreurs et commence à peser sur les valeurs de marché. Ce ralentissement se poursuit en effet lors du premier trimestre 2023 avec un marché parisien et francilien comptabilisant environ 38 000 ventes entre décembre 2022 et février 2023, soit une baisse de 15% pour les logements anciens par rapport l'année dernière. Malgré cette baisse, qui se poursuivra certainement au deuxième trimestre au vu de la courbe des taux toujours en hausse, il faut noter que le volume de transactions reste malgré tout satisfaisant au regard de la moyenne à long terme, et que si les transactions sont certes plus longues à aboutir, le marché n'est pas gelé.

Pour votre SCPI, cela veut essentiellement dire que le rythme des arbitrages ralentit mais se poursuit, en parallèle de l'activité sur la préparation et la réalisation d'un plan de travaux dans le but d'améliorer les performances énergétiques des actifs en patrimoine. Les nouvelles exigences réglementaires se durcissent progressivement (notation du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) revue, impact sur les relocations pour les logements notés F et G), et nécessitent donc de mettre en oeuvre des moyens plus importants lors de la remise en location des appartements, ainsi qu'en vue des arbitrages à venir. En tout état de cause, au-delà des simples évolutions réglementaires, le confort des occupants et la prise en compte des évolutions climatiques en cours et à venir rendent indispensable le traitement progressif du patrimoine.

Le bon maintien de la performance du parc de votre SCPI au premier trimestre et le début de la mise en oeuvre de ces projets de travaux permet de commencer l'année 2023 sous de bons auspices, qui resteront à confirmer avec l'évolution plus globale du marché.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

\* 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 (2,28%) et de la variation du prix de souscription de la part de la SCPI de l'année n (4,31%). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/03/2023



**2 312**  
associés



**1 622 €**  
prix de souscription



**1 460,61 €**  
prix de retrait



**342 M€**  
Capitalisation sur prix  
de souscription

**6,59%\***

Performance globale 2022 dont :

**4,31%** revalorisation du prix de la part      **2,28%** taux de distribution (versement de plus-values)

15 ans **4,76%**  
10 ans **3,64%**  
5 ans **4,43%**  
Taux de rentabilité interne (TRI) au 31/12/2022\*

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. 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<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 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 **210 843 parts** en fin de trimestre

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

Au 31 mars 2023, il y avait 3 596 parts en attente de retrait sur Novapierre Résidentiel.

**1 622 €**

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

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

<b>Une part (tous frais inclus)</b> .....	<b>1 622 €</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>	161,39 €
<b>Valeur de retrait</b> .....	<b>1 460,61 €</b>

**1 467,59 €**  
Valeur de réalisation  
2022\*

**1 750,30 €**  
Valeur de reconstitution  
2022\*

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

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

\*Les valeurs 2022 de réalisation et de reconstitution sont affichées à titre indicatif, sous réserve d'approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 31/03/2023

## Votre patrimoine en un coup d'oeil



**337,8 M€**

Valeur du patrimoine  
(hors immobilisations)



**141**

immeubles



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

gérés



**944**

Lots (caves exclues)

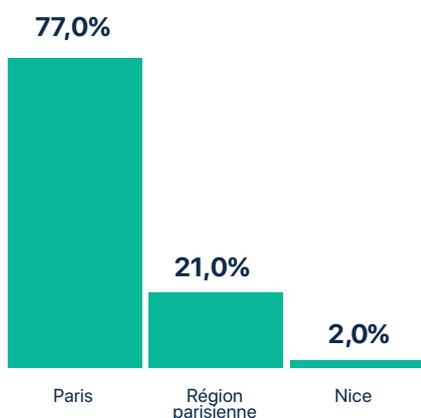


**622**

appartements

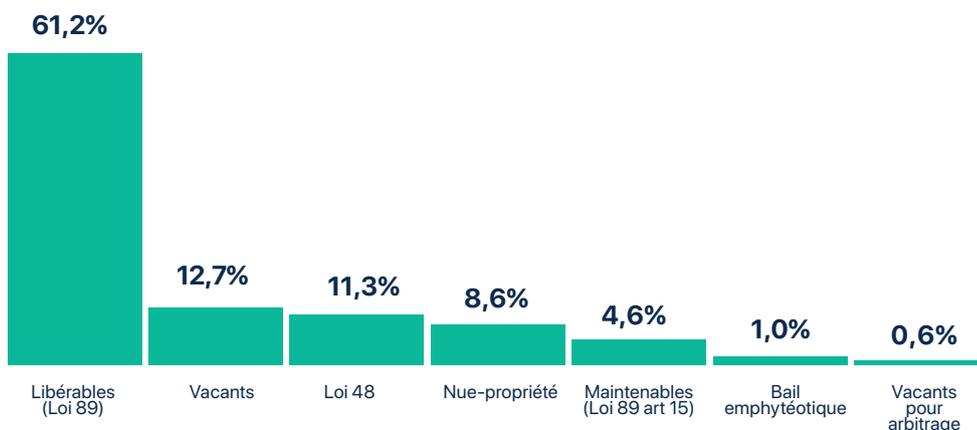
## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits



## Répartition par statut d'occupation

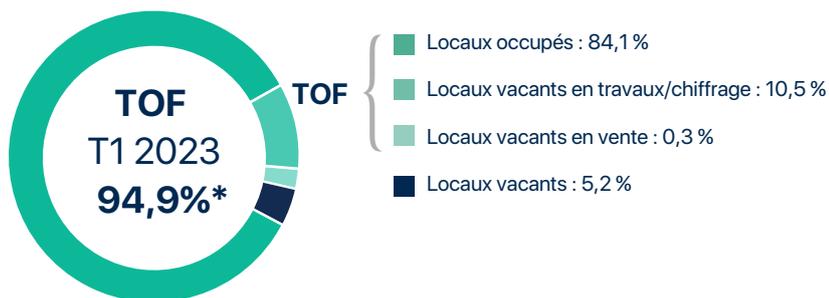
Exprimée en % de la valorisation hors droits



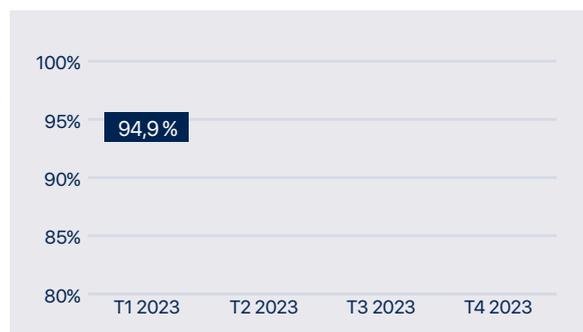
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
51,7 M€	337,8 M€	18,0 M€	355,8 M€	14,5%

## Taux d'occupation financier



## Evolution 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 1<sup>er</sup> trimestre



Soit un Taux d'Occupation Physique de 88%.

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

## Arbitrage du trimestre

Au cours du premier trimestre 2023, un lot situé à Paris XX<sup>ème</sup> d'une surface de 61,1 m<sup>2</sup> a été cédé pour un montant de 469 000 euros.

## Livraison du trimestre

Livraison de 16 appartements rue Carlos Fuentes, Paris XIV<sup>ème</sup>.



**Localisation :** Rue Carlos Fuentes, Paris XIV<sup>ème</sup>

**Surface :** 973,9 m<sup>2</sup>

**Signature de la VEFA :** juillet 2021

**Livraison :** février 2023

La SCPI Novapierre Résidentiel par le biais de sa filiale NovaRési1 s'est portée acquéreur de 16 lots rue Carlos Fuentes à Paris XIV<sup>ème</sup> pour un montant de près de 6,2 millions d'euros. La résidence qui bénéficie d'un véritable geste architecturale est directement voisine de l'hôpital Saint Joseph et à proximité des stations Porte de Vanves et Plaisance sur la ligne 13.

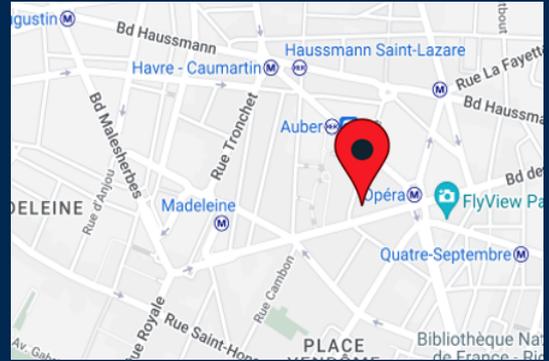
L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Novapierre Résidentiel se tiendra le **vendredi 23 juin 2023 à seize heures**, au Salon Delibes – Hôtel Intercontinental Paris Le Grand - 2 rue Scribe, 75009 Paris.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation ou encore par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés.

## Participez à la vie de votre SCPI et votez lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2023

En tant qu'associé de la SCPI Novapierre Résidentiel, vous êtes invité à assister à l'Assemblée Générale Annuelle de la société qui aura lieu le vendredi 23 juin prochain à 16h00. Vous pourrez ainsi rencontrer les gérants de votre SCPI mais également **exprimer votre voix vis-à-vis des résolutions qui seront soumises à votre approbation**. Pour rappel, vous disposez d'un nombre de voix proportionnel à votre part dans le capital social de la société.

Si vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée Générale, vous pourrez, au choix, voter par correspondance via le formulaire de vote joint à la convocation ou voter par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont à notre service Associés.



**Lieu :** Intercontinental Paris Le Grand, 2 rue Scribe, 75009 Paris.

**Métro / RER :** Opéra (lignes 3, 7, 8), Auber (RER A).

**Parking public :** Edouard VII (en face du 23 rue Caumartin).

## 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 1er 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.

## 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

