

# Bulletin trimestriel d'information T2 2023

N° 107 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2023  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2023  
Type : SCPI de capitalisation à capital variable  
Catégorie : Résidentiel (SCPI non fiscale)

**1 664 €**

Prix de part depuis le 1<sup>er</sup> juin 2023,  
soit une revalorisation de +2,59%

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Au 30 juin 2023, la SCPI Novapierre Résidentiel maintient sa première place du marché des SCPI résidentielles avec une capitalisation de 350,8 M€\*.

L'environnement économique du deuxième trimestre 2023 reste marqué par l'inflation, même si un maximum à 7,3% semble avoir été atteint en février 2023. Néanmoins, en France, le taux reste assez raisonnable par rapport au reste de l'Europe et diminue progressivement. Selon la Banque de France, l'inflation moyenne devrait s'établir à 5,6% en 2023 et montre déjà des signes de stabilisation. Parallèlement, après avoir démontré une certaine résistance au premier trimestre, l'activité économique poursuit sa croissance avec une évolution de +0,1% sur le trimestre. Cette croissance devrait se prolonger sur un rythme modéré de l'ordre de +0,2% sur l'année.

Concernant le résidentiel, historiquement, cette classe d'actifs a su faire preuve d'une certaine résilience face aux différentes crises comparativement aux autres typologies. Récemment, avec la crise sanitaire, le résidentiel a été touché mais sa performance globale s'est établie fin 2022 à 3,8%.

Début 2023, le nombre de ventes dans l'ancien en France a diminué et a atteint 1,07 M€ en mars 2023, son niveau le plus bas depuis la crise sanitaire. Cette diminution s'est poursuivie sur le deuxième trimestre et sera attendue sur le reste de l'année. Toutefois, ce volume reste satisfaisant puisqu'il se trouve au-dessus de la moyenne des ventes sur les dix dernières années s'élevant à 0,9 M€. Au niveau des prix, début 2023, dans la majorité des grandes villes, les prix étaient encore en hausse par rapport à la fin d'année 2022. Seules certaines villes, comme Paris, Lyon ou Lille, ont vu leurs prix diminuer entre le T4 2022 et le T2 2023. De plus, avec la hausse des taux de crédits, la capacité d'emprunt sur 20 ans est en net recul. Dans ce contexte économique encore incertain, les acheteurs remettent à plus tard leur projet d'achat, freinés par les conditions d'emprunt, tandis que les vendeurs, constatant une

demande en baisse, préfèrent repousser leurs ventes, ce qui induit une diminution des offres. En termes d'investissement, le nombre de transactions a également connu une baisse par rapport au premier semestre 2022 mais le deuxième trimestre est en hausse de près de 25% par rapport au premier trimestre 2023 avec un total d'environ 660 M€ dont 65% dans le résidentiel classique.

Malgré ce contexte, et depuis le début de l'année 2023, PAREF Gestion a complété sa stratégie d'arbitrage ciblant des actifs avec une longue durée de détention et un faible potentiel de relocation dans le but de reconstituer le fonds de remboursement, pouvant être une alternative de sortie aux demandes de retrait enregistrées depuis début 2023 provenant principalement d'investisseurs institutionnels. Ces arbitrages sont également sélectionnés de façon à préserver le stock de plus-values qui pourront être distribuées dans le futur.

En outre, nous suivons de près nos investissements et particulièrement les Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) en cours ainsi que le patrimoine existant de Novapierre Résidentiel en gérant les relocations et les travaux à mener notamment selon une stratégie d'amélioration des performances énergétiques. Nous constatons ainsi une amélioration du Taux d'Occupation Financier (TOF) s'élevant à 95,4% au second trimestre.

Le maintien des valeurs à fin 2022 a permis de réévaluer la valeur de reconstitution de votre SCPI qui a augmenté et est passée à 1 750,30 euros par part. En conséquence, le prix de souscription a évolué de +2,59% et s'établit au 1<sup>er</sup> juin 2023 à 1 664 euros. Cet indicateur représente un résultat positif et témoigne de la bonne performance de nos équipes de gestion malgré un contexte économique complexe.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

\* 1<sup>ère</sup> SCPI résidentielle en termes de capitalisation selon les données publiées par l'IEIF au 30/06/2023.



# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 30/06/2023



**2 336**  
associés



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



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

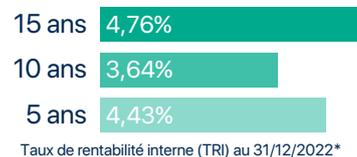


**350,8 M€**  
Capitalisation sur prix  
de souscription

**6,59%\***

Performance globale 2022 dont :

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



\*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, dont 12 245 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						
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</i>	<i>165,57 €</i>
<i>au titre des frais de recherche et d'investissement</i>	
<b>Valeur de retrait</b> .....	<b>1 498,43 €</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

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 30/06/2023

## Votre patrimoine en un coup d'œil



**337,8 M€**

Valeur du patrimoine  
(hors immobilisations)



**141**

immeubles



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

gérés



**944**

Lots (caves exclues)

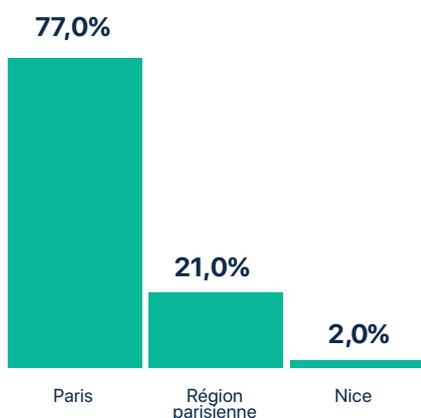


**622**

appartements

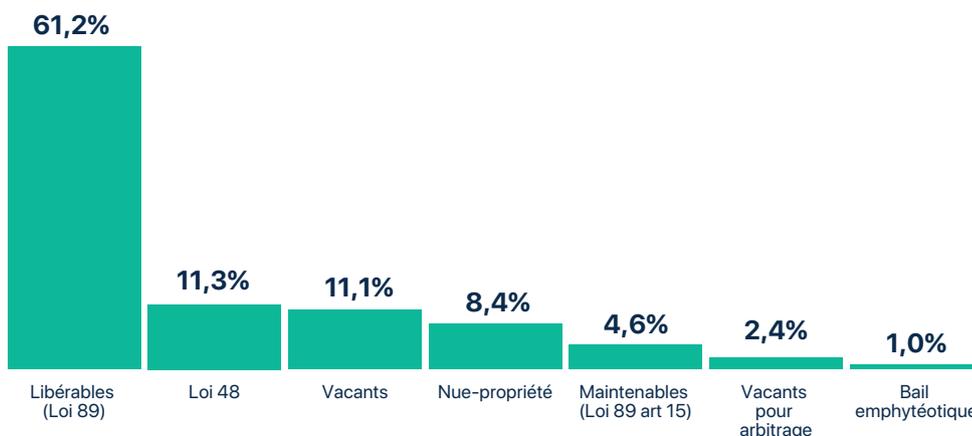
## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2022)



## Répartition par statut d'occupation

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2022)



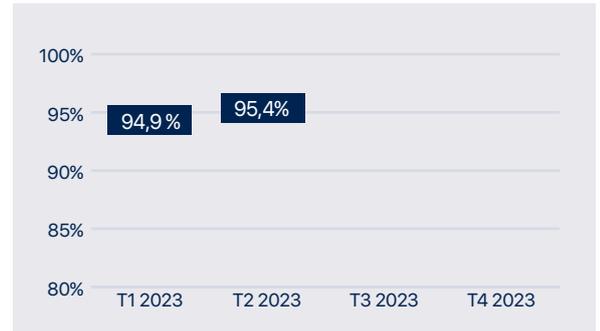
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
50,9 M€	337,8 M€	20,2 M€	358,0 M€	14,2%

## 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 2<sup>e</sup> trimestre



Soit un Taux d'Occupation Physique de 85%.

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

## Arbitrages du trimestre

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

## Acquisitions du trimestre

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.

## Focus sur le marché résidentiel du Grand Paris

Principaux chiffres de l'ancien à fin avril 2023 :

**Volumes de ventes en Île-de-France (de février à avril 2023) :**  
33 570 logements anciens, -24% en un an

**Prix des appartements en Île-de-France :**  
6 610 €/m<sup>2</sup>, -1,9% en un an

**Prix des appartements à Paris :**  
10 240 €/m<sup>2</sup>, -2,6% en un an

**Prix moyen autour des gares du Grand Paris (sur le T1 2023) :**  
5 397 €/m<sup>2</sup>, variation moyenne de +5% en trois mois

Sur la période de février à avril 2023, les prix de l'ancien situé dans la région francilienne ont globalement diminué avec une baisse légèrement plus marquée en Petite Couronne (-1,9% pour les appartements en un an) qu'en Grande Couronne (stable pour les appartements en un an). À cette période de l'année, nous assistons habituellement à une hausse des prix, grâce aux acquisitions qui ont lieu avant les périodes de vacances. Dans le contexte économique actuel encore incertain, où il est difficile d'emprunter, et compte tenu des avant-contrats déjà signés, les prix devraient dans un premier temps rester orientés à la baisse puis se stabiliser avec un léger rebond pour les maisons en fin d'année. De plus, proche des nouvelles gares du Grand Paris, où les prix ont augmenté en moyenne de 5% sur le T1 2023, une hausse est attendue sur le reste de l'année.



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.

A titre de rappel, le texte intégral des résolutions ordinaires et extraordinaires figure aux pages 60 et 61 du Rapport Annuel 2022.

Par ailleurs, il est rappelé à l'ensemble des associés qu'aux termes de la résolution n°11, il a été décidé de réduire la valeur nominale de la part sociale dont le montant sera ramené de 220 euros à 27,50 euros et d'augmenter en parallèle le nombre de parts sociales de la SCPI via la création et l'émission de 8 parts sociales nouvelles pour chaque associé qui détenait une (1) part ancienne. Ce, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024. Enfin, il a été décidé, à compter de la date précitée, de diminuer la prime d'émission par part sociale dont le montant sera ramené de 1 444 euros à 180,50 euros.

À titre d'exemple, l'associé qui détenait une (1) part ancienne d'une valeur de 1 664 euros, détiendra à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, 8 parts d'une valeur de 208 euros chacune.

Les statuts et la Note d'Information de la SCPI seront modifiés en conséquence.

## Revalorisation du prix de souscription de votre SCPI

Le 1<sup>er</sup> juin 2023, PAREF Gestion a revalorisé le prix de souscription de part de votre SCPI Novapierre Résidentiel qui s'établit désormais à 1 664 € soit une progression de 41 € (+2,59%).

Cette revalorisation est le fruit de la stratégie d'achat d'actifs décotés mise en place depuis la création de la SCPI par PAREF Gestion et de l'important travail de développement du portefeuille qui s'en est suivi. La hausse de la valeur de son patrimoine s'établit en 2022 à 332,1 M€, soit +2,38% à périmètre constant, grâce à la forte résilience du portefeuille et à la revalorisation mécanique des lots décotés. La revalorisation de part de +2,59% reflète ainsi la hausse de la valeur du patrimoine établie à la fin de l'année 2022.

## 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.

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.

**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.

## 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

