



Bulletin trimestriel d'information T2 2021

N°99 - Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2021
et relatif à la période du 1^{er} avril au 30 juin 2021
Type : SCPI de capitalisation à capital variable
Catégorie : Résidentiel

L'essentiel

en date du 30/06/2021

297,9 M€

Capitalisation

2 083

Associés

1 555 €

Prix de souscription
depuis le 1^{er} avril 2021

1 400 €

Prix de retrait
depuis le 1^{er} avril 2021

315,8 M€

(hors paiements VEFA)
Valeur du patrimoine
au 30/06/2021

6,09 %

Performance 2020*
(revalorisation du prix
de la part et distribution)

15 ans 5,98 %

10 ans 5,07 %

Taux de Rentabilité
Interne (TRI) 31/12/2020*

A mi-année, la performance 2020 déjà égalée.

Sommaire

ÉDITO

page 2

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE
SCPI

page 3

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

page 4

ACTIVITÉ LOCATIVE

page 5

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

page 6

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures*



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Dès ce début de 2^{ème} trimestre 2021, votre épargne investie dans Novapierre Résidentiel a été revalorisée de 6,0 %. L'appréciation du prix de la part de votre SCPI, portée par l'augmentation de la valeur de son patrimoine au 31 décembre 2020, est à l'origine de cette forte performance. Afin de préparer au mieux la prochaine campagne d'évaluation du patrimoine, nous avons poursuivi notre travail d'investissements décotés et d'arbitrage, stratégie qui fait le succès de votre SCPI.

Au cours de ce trimestre, nous avons signé un contrat de réservation pour l'acquisition de 28 lots en VEFA dans un programme situé en première couronne de Paris, à Romainville. Situé à 5 minutes de marche de la nouvelle station de la ligne 11 du métro dont l'ouverture est prévue pour fin 2022, ce programme sera à seulement 20 minutes de la station Châtelet, au cœur de Paris. Les lots acquis sont loués via des conventions à des loyers préférentiels, créant ainsi une décote significative à l'achat (2 860€/m² HT, soit une décote de 40 % par rapport au prix libre estimé). De plus, nous sommes entrés en exclusivité pour l'étude de l'acquisition de la nue-propriété de lots en VEFA dans un programme neuf dans le 14^{ème} arrondissement de Paris, rue Carlos Fuentes. Ces 15 lots seront acquis pour un montant total de 6,2 m€ hors taxe et pour une durée d'usufruit de 20 ans.

Ces deux acquisitions en cours de finalisation nous permettent de renforcer la part décotée de votre patrimoine. Ainsi, même en cas de ralentissement de la hausse des prix de l'immobilier résidentiel, comme nous le voyons aujourd'hui, le patrimoine continue à s'apprécier car les valeurs des biens décotés se rapprochent progressivement de leur valeur libre. En effet, selon les Notaires du Grand Paris et les avant-contrats signés, l'année 2021 devrait connaître une stabilisation des prix de l'immobilier résidentiel. Le prix de la pierre parisienne devrait atteindre en juillet son niveau de l'an dernier, après avoir connu une légère hausse au cours du 2^{ème} semestre 2020 et un léger repli en ce début d'année.

Enfin, ce trimestre, nous avons poursuivi notre programme d'arbitrages. Au cours du trimestre, 6 appartements à Paris et en première couronne ont été cédés pour près de 2,2 m€ et 7 promesses ont été conclues pour des ventes à venir au cours du 3^{ème} trimestre. Ces différents arbitrages ont pour but de venir renforcer le stock de plus-values de votre SCPI. Comme depuis 10 ans maintenant, elles vous seront distribuées afin de soutenir la performance de la société, notamment en cas de ralentissement de l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Suite à la revalorisation du prix de la part en avril 2021, nous procéderons à une distribution de 31 euros brut par part au cours du second semestre 2021. Cette distribution, équivalente à une performance de 2,0 % pour votre SCPI, viendra s'ajouter à la revalorisation d'avril pour offrir une performance totale de 8,0 % sur l'année. Nous vous offrirons alors la possibilité de réinvestir cette plus-value à un tarif préférentiel et dans la limite du montant net de la plus-value dont vous serez bénéficiaire. Un courrier vous sera prochainement adressé afin d'en spécifier les modalités. Cette excellente performance reflète la qualité du patrimoine de votre SCPI, la pertinence de son modèle et sa volonté de rester la première SCPI résidentielle du marché !



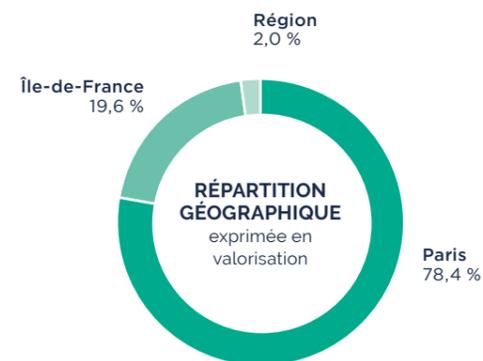
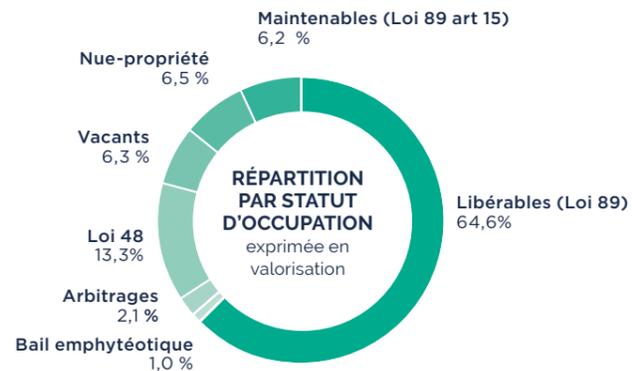
Rémi JUZANX
Gérant Novapierre Résidentiel

142
immeubles

604
appartements

898
lots (caves exclues)

37 843 m²
gérés (appartements)

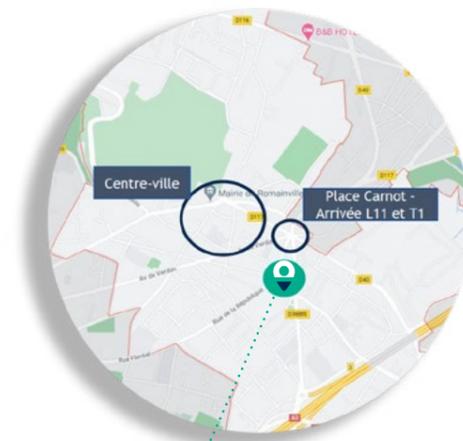


POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2021

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2021		RÉPARTITION		
Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
56 539 391 €	17 %	0,00 %	100,00%	3,82 ans

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE (hors paiements des projets de développement en cours de construction)

SIGNATURE D'UN CONTRAT DE RÉSERVATION



Localisation : Romainville (93)

Surface : 28 lots en VEFA représentant 1 904 m²

Livraison : juin 2022

Signature du contrat de réservation : 5 mai 2021

Prix d'acquisition : 5,4 m€ HT (2 860 €/m²)

Décote : 40 %

A moins de 5 min pied de la nouvelle station Romainville Carnot qui desservira en 2022-2023 la ligne 11 (15' de République) et le T1 (ligne Bobigny-Val de Fontenay).

A proximité immédiate des commerces, écoles et infrastructures sportives et culturelles de la ville.

Accès autoroutier et transports en commun :

- Autoroutes A3 et A186 Nombreuses lignes de bus reliant
- Directement aux arrêts Mairie de Montreuil et Pantin.

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

6

Au cours du 2^{ème} trimestre 2021, il y a eu **6 ventes** d'appartements représentant 333 m² pour un total de **2 159 665€**. Cela se compare à une valeur d'expertise libre de 2 022 323€ et une valeur occupée de 1 950 000€.

Ces ventes ont été réalisées sur les communes de Boulogne-Billancourt, Colombes, Issy-les-Moulineaux, Nogent-sur-Marne, Versailles, et Paris 17^{ème} arrondissement. Pour cette dernière vente, le prix obtenu s'affichait à 12 780€/m².

7

Des promesses ont été signées pour la cession de **7 appartements** représentant 389 m² pour un total de **3 091 784€**.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU 2^{ème} TRIMESTRE



13 lots en cours de relocation :
774 m²



16 lots en cours d'arbitrage :
734 m²



12 lots en cours de rénovation ou en chiffrage :
985 m²



9 lots en en vacance stratégique :
703 m²

Soit un Taux d'Occupation Physique : 91,6 %

Au cours du trimestre, nous avons constaté :

- 12 appartements libérés
- 16 signatures de nouveaux baux

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

2 083
ASSOCIÉS

1 555 €
PRIX DE SOUSCRIPTION

DEPUIS LE 01/04/2021

1 400 €
PRIX DE RETRAIT

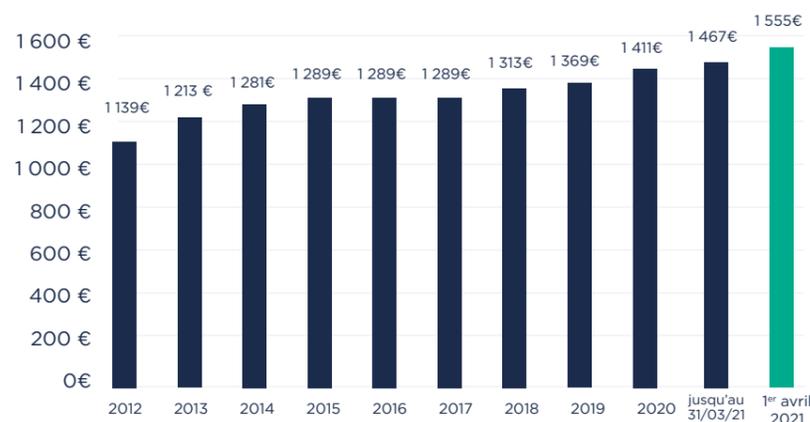
DEPUIS LE 01/04/2021

EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **191 567 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS COMPENSÉS	RETRAITS PAR LE FONDS DE REMBOURSEMENT	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	190 096	6 678	5 207	0	0	191 567	2 048
2	191 567	796	796	0	0	191 567	2 083

HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART AU 1^{ER} JANVIER



PLUS-VALUE DISTRIBUÉE PAR PART



1- Versement exceptionnel brut par part, soit 20 € 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 € net d'impôt pour les associés personnes physiques
 4- Versement exceptionnel brut par part, soit 24,77 € 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 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.

1 555 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{ER} AVRIL 2021

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus)

- Valeur nominale 220 €
 - Prime d'émission 1 335 €
 Dont commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement 155 €

Valeur de retrait 1 400 €

1435,50 € Valeur de réalisation 2020

1726,88 € Valeur de reconstitution 2020

1202,27 € Valeur IFI 2020 préconisée résidents français

1202,27 € Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français

LE SAVIEZ-VOUS ?

ESPACE ASSOCIÉS

L'ensemble des informations concernant votre portefeuille SCPI est désormais accessible depuis votre espace associé dédié !

Si la première version de votre espace a été livrée juste avant la campagne fiscale, nous vous préparons une nouvelle version encore plus adaptée à vos attentes ! Vous pourrez notamment y retrouver facilement l'ensemble de vos documents administratifs utiles ainsi que toute l'actualité de PAREF Gestion.

Vous pourrez accéder en un clic à l'état de votre portefeuille, y retrouver vos documents fiscaux, vos avis de versements, ainsi que l'ensemble de la documentation réglementaire.

Retrouvez toutes ces informations à l'adresse suivante: <https://extranet.paref-gestion.com/login>. Notre service associés (associés@paref.com) se tient à votre disposition pour vous guider et répondre à vos questions.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Novapierre Résidentiel s'est tenue le 15 juin 2021 à dix heures trente, à huis clos (hors la présence physique des associés) dans le contexte de l'épidémie de Covid-19 et conformément aux dispositions prises par le Gouvernement pour lutter contre la propagation de ce virus, notamment l'Ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 et le Décret n°2020-418 du 10 avril 2020, tels que modifiés et prorogés par l'ordonnance n°2020-1497 du 2 décembre 2020 d'une part, les décrets n° 2020-1614 du 18 décembre 2020 et n° 2021-255 du 9 mars 2021 d'autre part. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant exclusivement par correspondance, par voie électronique ou en donnant procuration sans indication de mandataire (dans les conditions de l'article L. 214-104 du Code monétaire et financier) sur convocation de la société de gestion, PAREF Gestion, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 24 mai 2021. Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour que l'Assemblée puisse délibérer sur les résolutions, l'Assemblée a été convoquée une seconde fois le 6 juillet 2021 à cet effet. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (résolutions 1 à 12).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

L'intégralité des informations figure dans la note d'information de la SCPI NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL.

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.

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€. Le prix de retrait par le fonds est de 1 218 € depuis le 1er avril 2020. 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.

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 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.

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.

paref-gestion.com



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