

# Bulletin trimestriel d'information : T3 2020

N°96 - Valable du 1er octobre au 31 décembre 2020 et  
relatif à la période du 1er juillet au 30 septembre 2020

Type : SCPI de capitalisation à capital variable

Catégorie : Immobilier résidentiel

## L'essentiel

en date du 30/09/2020

**278,9 M€**

Capitalisation

**1 973**

Associés

**1 467 €**

Prix de souscription

**1 321 €**

Prix de retrait

**293,6 M€**

Valeur du patrimoine

**6,06 %**

Performance 2019  
(revalorisation du prix  
de la part et distribution)

15 ans **6,41 %**

10 ans **5,03 %**

Taux de Rentabilité  
Interne (TRI) 31/12/2019

## Sommaire

### ÉDITO

page 2

### PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

page 3

### PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

page 4

### SITUATION LOCATIVE

page 4

### FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

page 5



## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Pour terminer ce 3e trimestre 2020, je souhaite partager avec vous de bonnes nouvelles pour Novapierre Résidentiel, conformément au plan de relance et de développement que nous avons mis en place.

Sur le plan de la liquidité de la SCPI d'abord, nous avons pu honorer toutes les demandes de retraits restées en suspens jusqu'alors. Véritable pilier de notre plan de relance, ce dynamisme du marché des parts nous permettra de communiquer plus largement sur la SCPI afin de stimuler la collecte.

Sur le plan de l'investissement ensuite, nous avons mis en place 3 lignes de crédit pour un montant total de 50 millions d'euros nous permettant de sécuriser de prochaines acquisitions et recréer de la décote dans la SCPI. Au cours de ce trimestre, nous avons ainsi acquis un ensemble local commercial et appartement familial de 5 pièces, avenue Mozart dans le 16e arrondissement de Paris pour 2 550 000 euros. Au terme du bail, la division entre le commerce et l'appartement seront à même de créer une importante hausse de valeur sur l'adresse. Nous avons également acquis pour 285 000 euros un appartement occupé de 40 m<sup>2</sup> situé rue de Lisbonne, près du parc Monceau dans le 8e arrondissement de Paris, et avons signé une promesse pour l'acquisition d'un ensemble immobilier situé dans le 7e arrondissement de Paris. Cet immeuble, comportant 10 logements pour une surface totale de 471 m<sup>2</sup>, se situe au coeur de la nouvelle zone piétonne et commerçante de Beaupassage. Il est loué par un bail emphytéotique à un bailleur social pour une durée de 30 ans.

Ces acquisitions s'effectuent dans un contexte inédit pour l'immobilier résidentiel français. Alors que les volumes de vente restent 20 % inférieurs à ceux atteints l'an dernier durant la même période, les prix continuent leur progression en Ile-de-France. C'est notamment le cas à Paris où le prix moyen des ventes enregistrées entre mai et juillet s'établit à 10 680 € le m<sup>2</sup>, soit une hausse de 7,5 % par rapport à l'an dernier, selon les notaires du Grand Paris. Il faut toutefois noter qu'il s'agit de ventes pour lesquelles les négociations avaient eu lieu avant la période de confinement et que ces chiffres ne montrent donc pas encore l'impact potentiel mais difficile à évaluer à ce stade de la crise sanitaire.

Sur le plan de la performance enfin, nous avons procédé à la distribution de plus-values immobilières à hauteur de 30€/part. Ces distributions, couplées aux revalorisations du prix de la part de votre SCPI, assurent la performance de votre investissement. Et nous poursuivons notre politique d'arbitrages afin d'alimenter ce stock de plus-values immobilières de la SCPI. Ainsi, nous avons cédé 4 appartements au cours du trimestre pour un montant total de 1 790 500 euros, soit une hausse de 757 % par rapport à leur prix d'achat.

Alors que nous entrons dans un nouveau confinement, nous tenons à vous assurer que l'ensemble des équipes de PAREF Gestion reste mobilisé pour la gestion de votre SCPI et le maintien de performances solides.

Bien sincèrement,

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



**Acquisition le 31 août 2020 de cet appartement au 6e étage avec ascenseur dans un immeuble haussmannien proche du Parc Monceau dans le 8e arrondissement de Paris.**

- Actuellement loué en loi 86 à une personne âgée de 79 ans
- Valeur locative potentielle estimée 28 €/m<sup>2</sup>
- Acquisition 285 000 € HD (7 125 €/m<sup>2</sup>) pour une valeur libre estimée 440 000 € (11 000 €/m<sup>2</sup>), soit une décote estimée de 35 %

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Nous poursuivons le plan de relance de votre SCPI. Notre prochain objectif est à présent de nous positionner sur des opérations immobilières d'envergure afin de renforcer votre patrimoine tout en restant attentifs aux plus petites opportunités susceptibles de générer des décotes ponctuellement très attractives. Ainsi, d'ici la fin d'année, outre l'acquisition de l'immeuble de Beaupassage, nous prévoyons d'acquérir en VEFA la nue-propriété d'un immeuble en bloc à Paris comportant 47 logements et de nous positionner sur diverses opérations à l'unité tels que des appartements loués en loi 48, des viagers, etc..

La liquidité des parts de votre SCPI Novapierre Résidentiel, le dynamisme de ses acquisitions, la régularité des arbitrages sont autant d'éléments qui permettront à votre SCPI d'assurer une revalorisation régulière du prix de la part et une distribution régulière de ses plus-values.



**Rémi Juzanx**  
Fund Manager

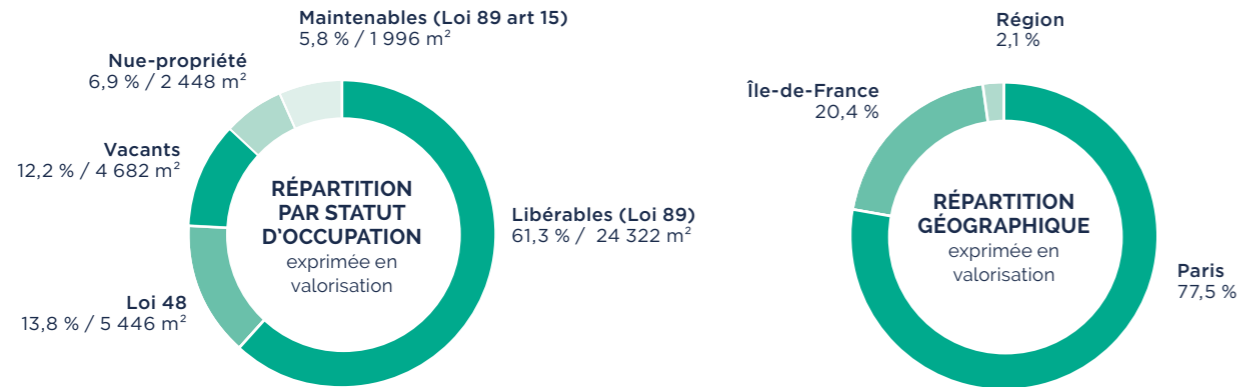
# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

**137**  
immeubles

**619**  
appartements

**850**  
lots (caves exclues)

**38 893 m<sup>2</sup>**  
gérés



## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2020

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2020		RÉPARTITION		
Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
46 981 523 €	16 %	0,48 %	99,52 %	4,93 ans

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE



### ACQUISITION D'UN LOCAL COMMERCIAL ET D'UN APPARTEMENT

**Localisation :** Paris 16  
**Surface :** 194 m<sup>2</sup> et 153 m<sup>2</sup> de réserves  
**Signature de l'acte :** 3 août 2020  
**Prix d'acquisition :** 2 550 000 €  
**Décote :** 25 %



### ACQUISITION D'UN APPARTEMENT LOUÉ EN LOI 86

**Localisation :** Paris 8  
**Surface :** 40 m<sup>2</sup>  
**Signature de l'acte :** 31 août 2020  
**Prix d'acquisition :** 285 000 €  
**Décote :** 35 %

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre, il y a eu 4 ventes d'appartement représentant 203 m<sup>2</sup> pour un total de 1 790 500€. De plus, des promesses ont été signées pour la cession de 8 appartements représentant 485 m<sup>2</sup> pour un total de 1 599 600€.

## SITUATION LOCATIVE

**12** lots en cours de relocation :  
**741 m<sup>2</sup>**

**24** lots en cours d'arbitrage :  
**1 477 m<sup>2</sup>**

**31** lots en cours de rénovation ou en chiffrage :  
**2 464 m<sup>2</sup>**

## ACTIVITÉS LOCATIVES DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 67 lots :

**Au cours du trimestre, nous avons constaté :**

- 20 appartements libérés
- 18 signatures de nouveaux baux

Soit un Taux d'Occupation Physique de 88,0%

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

**1 973**  
ASSOCIÉS

**1 467 €**  
PRIX DE SOUSCRIPTION

**1 321 €**  
PRIX DE RETRAIT

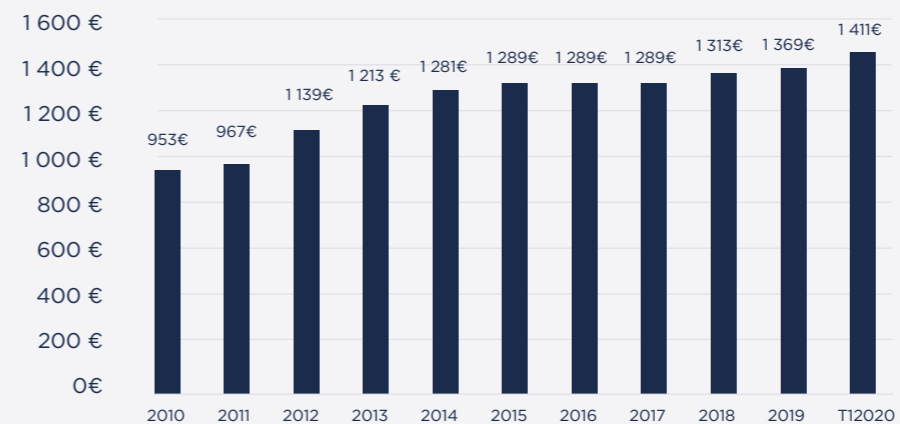
## EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **191 005 parts** en fin de trimestre

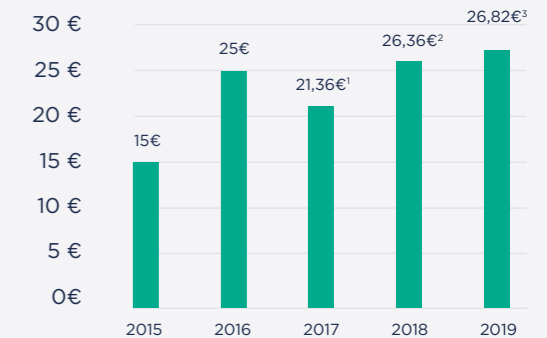
TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS COMPENSÉS	RETRAITS PAR LE FONDS DE REMBOURSEMENT	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	192 442	4 366	3 525	414	0	192 869	2 061
2	192 869	4 322	4 221	1 965	0	191 005	2 014
3	191 005	3 566	2 221	2 256	0	190 094	1 973

A fin septembre, il n'y a aucune part en attente de retrait.

## HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART AU 1<sup>ER</sup> 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

**1 467 €**

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> AVRIL 2020

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

**Une part (tous frais inclus)** **1 467 €**

- Valeur nominale 220 €
- Prime d'émission 1 247 €
- Dont commission de souscription due : 146 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement

**Prix de retrait** **1 321 €**

**1 629 €** Valeur de reconstitution 2019

**1 353 €** Valeur de réalisation 2019

**1 184,02 €** Valeur IFI 2019 préconisée résidents français

**1 184,02 €** Valeur IFI 2019 préconisée non-résidents français

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.

## 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](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€. 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.

## Contactez-nous

pour toutes vos questions sur votre SCPI  
Tél. : 01 86 90 41 10 - [associes@paref.com](mailto:associes@paref.com)  
[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

[paref-gestion.com](http://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