La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

Bulletin trimestriel d'information T4 2021

N°101 - Valable du 1er janvier au 31 mars 2022 et relatif à la période du 1er octobre au 31 décembre 2021

Type : SCPI de capitalisation à capital variable

Catégorie : Résidentiel

L'essentiel

en date du 31/12/2021

312,8 M€
Capitalisation

2 131
Associés

1 555 €
Prix de souscription depuis le 1er avril 2021

1 400 €
Prix de retrait depuis le 1er avril 2021

322,6 M€
(hors paiements VEFA)
Valeur du patrimoine au 31/12/2021

15 ans	4,79 %
10 ans	3,89 %
5 ans	3,68 %

Taux de Rentabilité Interne (TRI) 31/12/2021*

Performance 2020
6,1 %*
(4,0 % de revalorisation du prix de la part et 2,1 % de distribution de plus values)

Performance globale 2021**
8,0 %*
(**6,0 % de revalorisation du prix de la part et 2,0 % de distribution 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.

Un modèle unique offrant 8 %* de performance globale pour 2021 et de belles perspectives pour les années à venir !**

Sommaire

ÉDITO
page 2

PERSPECTIVES DE VOTRE SCPI
page 3

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI
page 4

ACTIVITÉ LOCATIVE
page 5

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE
page 6

PAREF GESTION

NOVAPIERRE RESIDENTIEL : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ▪ Capital social statutaire : 110.000.000 € ▪ 408 449 486 RCS Paris ▪ 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 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.

édito

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

L'année 2021 a été celle de tous les records pour l'immobilier résidentiel français. Avec environ 1,2 millions de transactions projetées pour l'année, le marché s'attend à dépasser un record de vente jamais atteint (le million de transactions avait tout juste été dépassé pour la première fois en 2019). Même constat du côté des prix immobiliers : pour la première fois le prix moyen de la pierre en France devrait dépasser 3 000 €/m², soit une hausse de 5 % sur l'année.

Bien sûr, les différents territoires du pays ont connu des situations disparates. On note cette année les hausses les plus significatives dans les villes moyennes ou dans les territoires péri-urbains, véritables gagnants de l'effet post-confinement qui a poussé les français à chercher davantage d'espace. A l'inverse, les marchés traditionnellement moteurs de l'augmentation des prix immobiliers, comme Paris ou les grandes agglomérations régionales, ont vu leur prix stagner sur l'année.

Dans ce contexte considérant la place prépondérante des actifs parisiens dans le portefeuille (78 %), la valeur du patrimoine de votre SCPI évolue de +4,9 % à périmètre constant (c'est-à-dire en comparant uniquement les actifs présents dans le patrimoine à fin 2020 et fin 2021). Outre la qualité intrinsèque du portefeuille, cette hausse de valeur s'explique par la stratégie d'acquisition de votre SCPI. En se positionnant sur des biens présentant une situation d'occupation singulière (loi 48, nue-propriété, loyer conventionné, etc.), la SCPI bénéficie d'un prix décoté à l'acquisition. Cette valeur d'acquisition se voit ensuite chaque année réévaluée en fonction de l'évolution du marché, bien sûr, et en fonction du terme présumé de cette occupation singulière.

A périmètre courant, c'est-à-dire en comparant la valeur totale du portefeuille à fin 2021 par rapport à la valeur à fin 2020, le patrimoine de votre SCPI évolue de +0,6 %. Par rapport au périmètre constant, celui-ci intègre les immeubles et lots acquis au cours de l'année, comme l'appartement acquis au cours du 4ème trimestre à Bagneux pour 200 k€, et se voit diminuer des cessions de l'année 2021, lesquelles s'établissent à 14,2 m€. Sur ce dernier trimestre plus particulièrement, 7 appartements ont été cédés pour un montant total de 2,4 m€. La plus-value dégagée vient ainsi renforcer le stock de plus-values de cessions de la SCPI afin de renforcer la performance de celle-ci lors de leur distribution. A noter en revanche que les programmes achetés en VEFA en 2019 (Neuilly Garnier), en 2020 (Paris Clignancourt) et en 2021 (Romainville et Carlos Fuentes) ne sont pas encore compris dans l'évolution du patrimoine mais le seront dès livraison des immeubles.

Pour l'année 2021, la performance de la SCPI a atteint 8,0 % grâce à la revalorisation du prix de la part de 6,0 % au 1er avril et à la distribution de plus-values de cessions équivalente à une performance supplémentaire de 2,0 % (brut versé). En ligne avec le marché résidentiel, votre SCPI signe elle aussi une excellente année 2021 et aborde 2022 avec des perspectives prometteuses !

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance et vous souhaite une excellente année 2022.

Bien sincèrement,

Anne Schwartz
Directrice Générale

PERSPECTIVES DE VOTRE SCPI

L'année 2022, et plus particulièrement le 3ème trimestre de l'année, sera riche en événements pour votre SCPI grâce à la livraison de 3 programmes résidentiels. Au total, ce sont 54 logements représentant près de 3 630 m² de surface habitable qui viendront s'ajouter au patrimoine actuel de votre SCPI. Les nouveaux immeubles, en cours de travaux actuellement, sont situés à Romainville (Seine-Saint-Denis), Neuilly-sur-Seine (Hauts-de-Seine) et Paris. Ils incluent à la fois des logements acquis en nue-propriété (pour les programmes de Neuilly et Paris) et des logements conventionnés (Romainville).

Aujourd'hui comptabilisés dans le bilan de votre SCPI à hauteur des paiements engagés à date, ils seront expertisés en fin d'année 2022 et ainsi intégrés au patrimoine de votre SCPI à leur valeur d'expertise.

Rémi JUZANX
Gérant Novapierre Résidentiel

La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

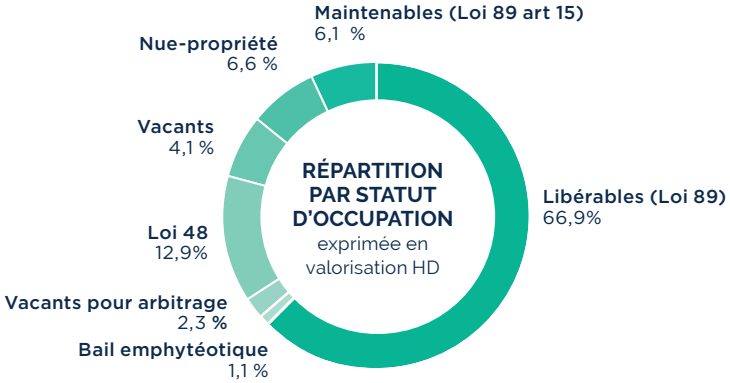
Hors projets de développement

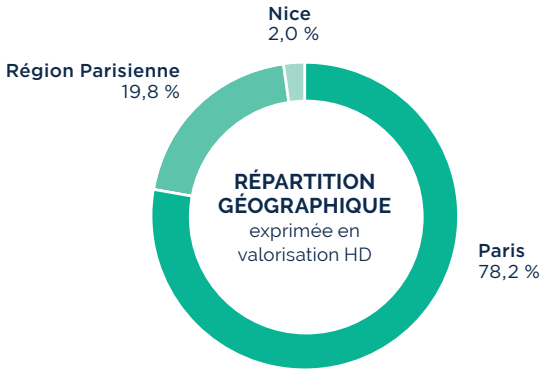
140 immeubles

592 appartements

862 lots (caves exlues)

37 311 m² gérés (appartements)





POINT SUR L'ENDETTEMENT

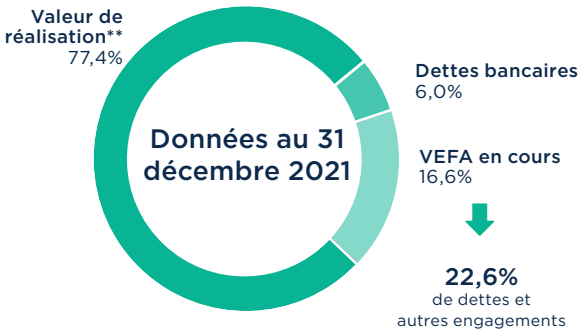
30 SEPTEMBRE 2021

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine
58 943 223 €	17,8 %

31 DÉCEMBRE 2021

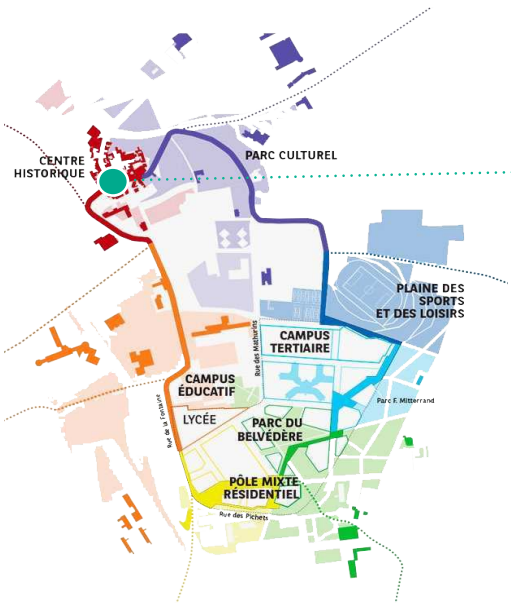
Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine
58 697 699 €	17,2 %

Ratio dettes et autre engagements*



*Le ratio dette et autres engagements est la division des dettes et autres engagements immobiliers par l'actif brut.
**Valeur de réalisation 2020.

ACQUISITION D'UN APPARTEMENT À BAGNEUX



Plan de la commune de Bagneux

Rue Jean-Baptiste Fortin, Bagneux (92)

Signature de l'acte : 18 novembre 2021

Surface : 64 m²

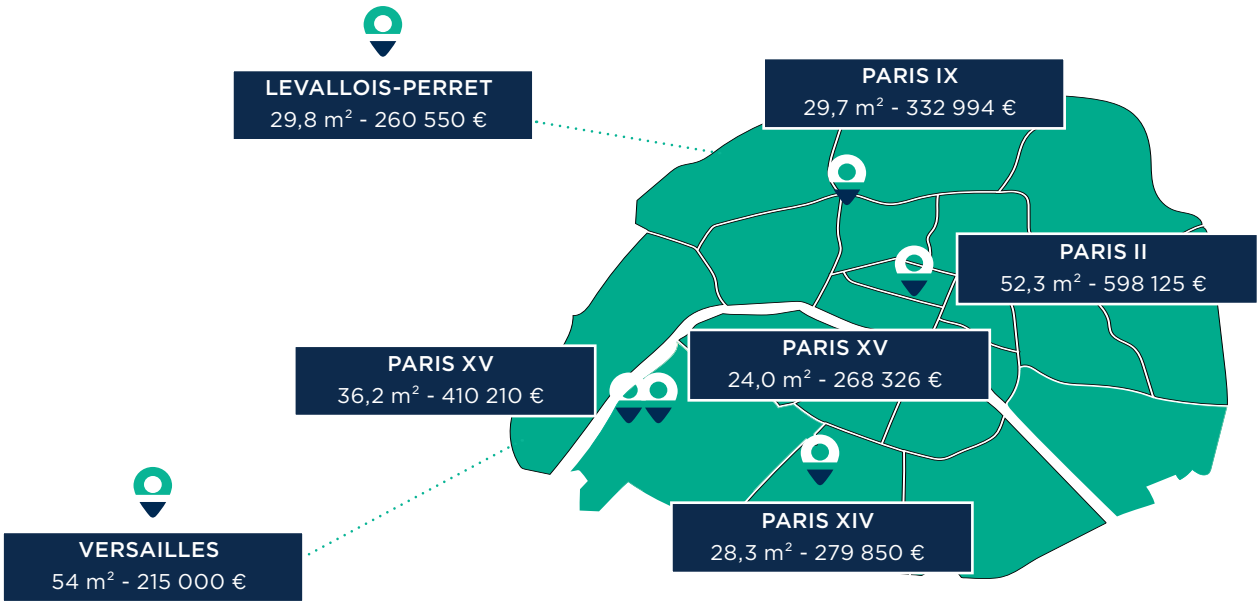
Prix d'acquisition : 200 000 €

Décote : 41 %

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

7

Au cours du 4ème trimestre 2021, il y a eu 7 ventes d'appartements représentant 254 m² pour un total de 2 365 055€. Cela se compare à une valeur d'expertise de 2 230 000€. Sur ces ventes, une concernait un appartement à Levallois-Perret, une un appartement à Versailles alors que les 5 autres concernaient des appartements parisiens. Pour ces 5 dernières ventes, le prix moyen obtenu s'affichait à 11 085€/m², au-dessus du prix moyen estimé à fin 2021.



5

Promesses ont été signées pour la cession de 5 appartements représentant 274 m² pour un total de 2 001 410€.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU 4ème TRIMESTRE

11 lots en cours de relocation :
766 m²

14 lots en cours d'arbitrage :
874 m²

8 lots en cours de rénovation ou en chiffrage :
498 m²

9 lots en vacance stratégique* :
722 m²

Au cours du trimestre, nous avons constaté :

11 appartements libérés représentant
542 m²

19 signatures de nouveaux baux représentant
1 129 m²

Soit un Taux d'Occupation Physique : 93,5 %

** lots laissés délibérément vacants en vue de la réalisation d'un projet de valorisation*

La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

FOCUS SUR VOTRE EPARGNE

2 131 ASSOCIÉS

1 555 € PRIX DE SOUSCRIPTION
DEPUIS LE 01/04/2021

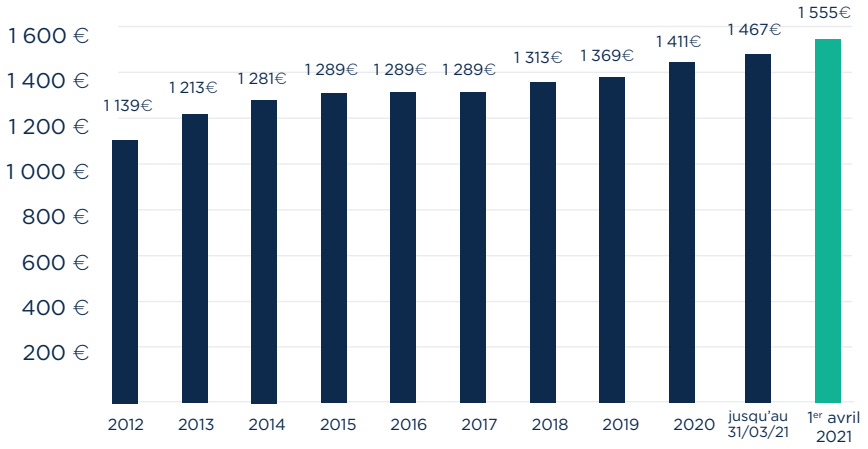
1 400 € PRIX DE RETRAIT
DEPUIS LE 01/04/2021

EVOLUTION DU CAPITAL (en nombre de parts)

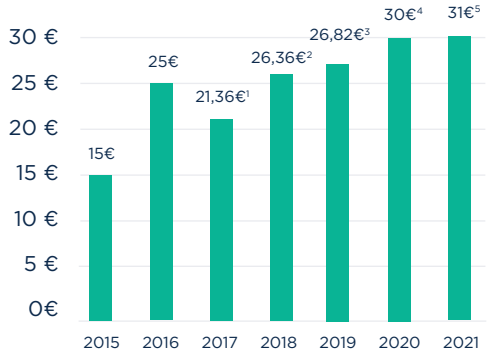
Le capital s'élève à **201 168 parts** en fin de trimestre

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
3	191 567	10 153	2 017	0	0	199 703	2 101
4	199 703	3 525	2 060	0	0	201 168	2 131

HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART AU 1ER 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
5 - Versement exceptionnel brut par part, soit 25,59 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 31 € 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.

1 555 € PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1ER AVRIL 2021

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus)	**1 555 €**
- Valeur nominale	220 €
- Prime d'émission	1 335 €
dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement	*155 €*
Valeur de retrait	**1400 €**

1 435,50 € Valeur de réalisation 2020*

1 726,88 € Valeur de reconstitution 2020*

1 202,27 € Valeur IFI 2020 préconisée résidents français*

1 202,27 € Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents*

*Les valeurs au 31/12/2021 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale seront communiquées dans le bulletin à paraître en avril.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre Résidentiel se tiendra le jeudi 23 juin 2022 à seize heures. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement suivant l'évolution de la situation sanitaire relative à l'épidémie de Covid-19.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Par ailleurs, le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par ce biais si vous confirmez votre consentement auprès de notre service Associés. Une prochaine information vous sera transmise ce trimestre.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

Principaux frais

Frais supportés directement par l'investisseur (versés à la société de gestion)	
Commission de souscription *(Frais liés à la recherche d'investissement et à la distribution des parts de SCPI dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs)*	**8,29% HT soit 9,95% TTC du prix de souscription** (prime d'émission incluse)
Commission sur cession/mutation des parts *(Frais de traitement de dossier payés en cas cession directe entre vendeur et acheteur (grè à gré), succession, donation)*	**75€ HT / 90€ TTC**

Frais supportés par la SCPI (versés à la société de gestion)	
Commission de gestion annuelle	**8% HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés** (minimum de 6,15 € / m², indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction, base 1er trimestre 2018.)
Commission sur arbitrage des actifs immobiliers	• 2% HT maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers jusqu'à 3M€ ou 1,5% HT du prix de vente net vendeur lors de ventes intermediées par des tiers • 1,5% HT maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers au dela de 3 M€ ou 1% HT du prix de vente net vendeur lors de ventes intermédiées par des tiers.
Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux	**0,5% HT maximum sur les travaux suivi directement par la société de gestion**

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€.

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.

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 physique (TOP) : le TOP est l'expression du nombre de m^2 vacants du portefeuille. Il se détermine par la division (i) de la somme totale du nombre de m^2 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.

Rendement immobilier global : C'est la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n.

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.

La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

paref-gestion.com

PAREF GESTION

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