La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL

Bulletin trimestriel d'information T1 2022

N°102 - Valable du 1er avril au 30 juin 2022 et relatif à la période du 1er janvier au 31 mars 2022

Type : SCPI de capitalisation à capital variable
Catégorie : Résidentiel

L'essentiel
en date du 31/03/2022

325,1 M€
Capitalisation

2193
Associés

1 555 €
Prix de souscription au 1er avril 2021

1 622 €
Prix de souscription depuis le 1er avril 2022

1 400 €
Prix de retrait au 1er avril 2021

1 460,61 €
Prix de retrait depuis le 1er avril 2022

320,3 M€
(hors paiements VEFA)
Valeur du patrimoine au 31/03/2022

8,0 %*
Performance globale 2021**

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

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

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

*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.

Après une année 2021 exeptionnelle, votre SCPI revalorise la valeur de sa part le 1er avril !

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,

Pionnière de son secteur en 1996 lors de sa création, Novapierre Résidentiel reste la 1ère SCPI résidentielle du marché avec une capitalisation de 325,1 millions d'euros au 31 mars 2022. Grâce à son modèle, elle continue toujours à attirer les investisseurs séduits par son modèle unique qui conjugue revalorisation du prix de la part et distribution de plus-values de cessions. Ainsi, sur le 1er trimestre de l'année, 8 751 parts ont déjà été souscrites, soit 13,6 millions d'euros.

Devenu depuis 2020 le 2ème secteur immobilier en ce qui concerne les volumes échangés en France, le marché de l'investissement résidentiel a atteint de nouveaux records en 2021. Pour la première fois l'année dernière, le montant des transactions entre institutionnels (marché de ventes en bloc) a atteint 7,4 milliards d'euros, soit une hausse de 7 % sur un an et une hausse de 100 % par rapport à la moyenne décennale. Le marché immobilier résidentiel entre particuliers a quant à lui commencé l'année 2022 sur une tendance similaire à celle constatée en fin d'année 2021. Après 3 années exceptionnelles de hausse des volumes de transactions et de hausses des prix, le marché semble ralentir ces derniers mois, le volume des ventes constaté redescendant à une activité proche de la moyenne des dix dernières années. Côté prix, ils sont toujours orientés à la hausse, à l'exception de Paris qui continue à enregistrer un ralentissement du prix moyen échangé en dépit d'un stock d'appartements qui s'amenuise et qui ne suffit pas à satisfaire une demande toujours en hausse.

Dans ce contexte, Novapierre Résidentiel poursuit sa politique active d'arbitrages. Au cours du 1er trimestre 2022, 4 ventes ont été signées pour un total de 2,8 millions d'euros à une valeur 11,5 % supérieure à la valeur d'expertise des appartements. La plus-value engendrée par ces cessions viendra compléter le stock de plus-values de la SCPI qui s'établissait à 96,0 euros par part en fin d'année 2021. Dans la lignée des années précédentes, Novapierre Résidentiel procèdera à une distribution d'une partie de ce stock afin de compléter la performance de la SCPI de l'année. Elle se cumulera de fait à la revalorisation du prix de la part annoncée le 1er avril 2022, faisant suite à la mise à jour des valeurs d'expertise et des comptes annuels. Atteignant désormais 1 622€, le prix de votre part progresse ainsi de 4,32 %, témoignant de la bonne santé de votre SCPI et de la valeur de son patrimoine.

Bien sincèrement,

Anne Schwartz
Directrice Générale

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Parmi les immeubles acquis par votre SCPI en Vente en Futur Etat d'Achèvement (VEFA), trois nouveaux actifs intègreront le patrimoine de votre SCPI d'ici la fin de l'année 2022 :

- Au cours de l'été, 28 lots de copropriété d'un programme neuf à Romainville représentant 1 904 m² seront livrés : les appartements seront loués via des conventions d'occupation ;
- Au début de l'automne, 15 appartements d'un programme neuf à Paris 14e représentant 974 m² seront livrés : les biens seront détenus en nue-propriété ;
- Au cours de l'automne, 11 lots d'un programme neuf à Neuilly-sur-Seine représentant 755 m², dont un exceptionnel duplex avec vues panoramiques, seront livrés : les biens seront détenus en nue-propriété.

Ces acquisitions, qui représentent un total de près de 18 millions d'euros toutes taxes comprises viendront ainsi renforcer la valeur du patrimoine de votre SCPI dès la prochaine campagne d'expertises.

Rémi JUZANX
Gérant Novapierre Résidentiel

La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

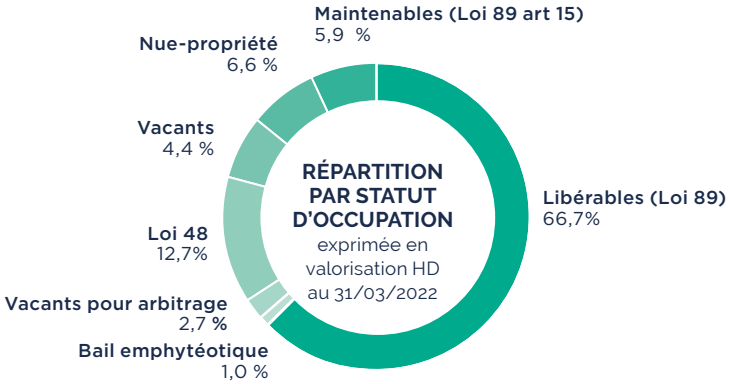
Hors projets de développement

140 immeubles

589 appartements

858 lots (caves exlues)

37 215 m² gérés (appartements)



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2022

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur du patrimoine	% dette/valeur du patrimoine
58 589 259 €	319 816 819 €	19 556 643 €	339 373 462 €	17,26%

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

4

Au cours du 1er trimestre 2022, il y a eu 4 ventes d'appartements représentant 336 m² pour un total de 2 761 740€. Cela se compare à une valeur d'expertise de 2 516 000€. Sur ces ventes, une concernait un appartement à Levallois-Perret, un appartement au Mesnil-Saint-Denis alors que les 2 autres concernaient des appartements parisiens (12e et 20e arrondissements).

2

Promesses ont été signées pour la cession de 2 appartements représentant 89 m² pour un total de 834 725€.

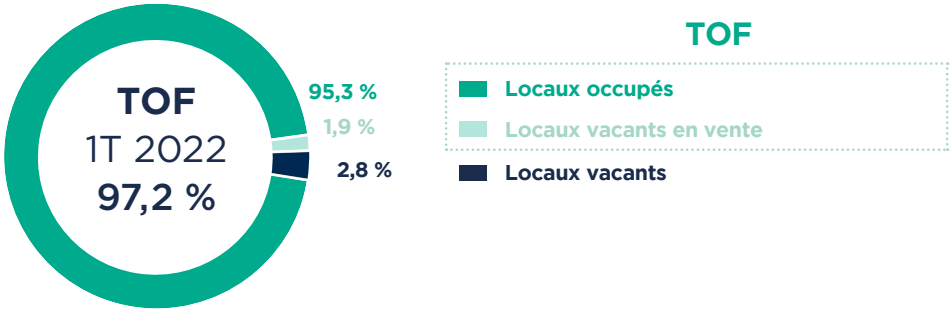
SITUATION LOCATIVE

LE SAVIEZ-VOUS ?

La nouvelle méthode de calcul du 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.

Source : ASPIM.fr



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) en vigueur en 2022.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU 1er TRIMESTRE

9 lots en cours de relocation :
580 m²

20 lots en cours d'arbitrage :
944 m²

16 lots en cours de rénovation ou en chiffrage :
789 m²

7 lots en vacance stratégique* :
679 m²

Au cours du trimestre, nous avons constaté :

19 appartements libérés représentant
803 m²

12 signatures de nouveaux baux représentant
791 m²

Soit un Taux d'Occupation Physique : 92,0 %

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

La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

FOCUS SUR VOTRE EPARGNE

2 193 ASSOCIÉS

1 622 € PRIX DE SOUSCRIPTION
DEPUIS LE 01/04/2022

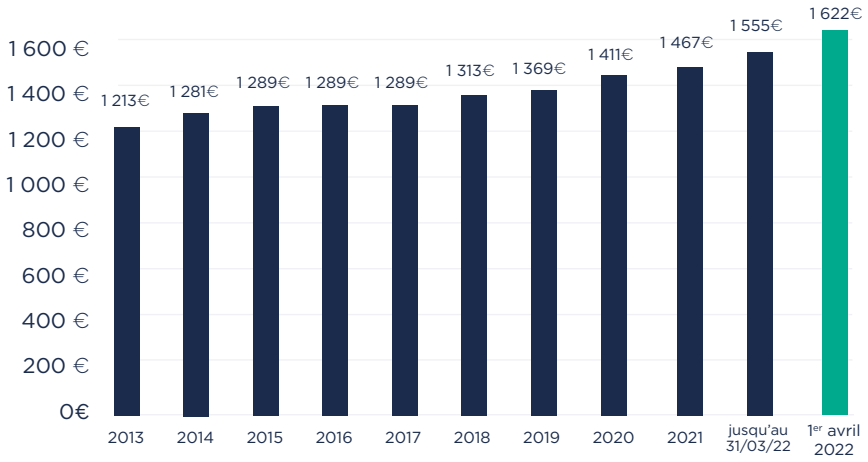
1 460,61 € PRIX DE RETRAIT
DEPUIS LE 01/04/2022

EVOLUTION DU CAPITAL (en nombre de parts)

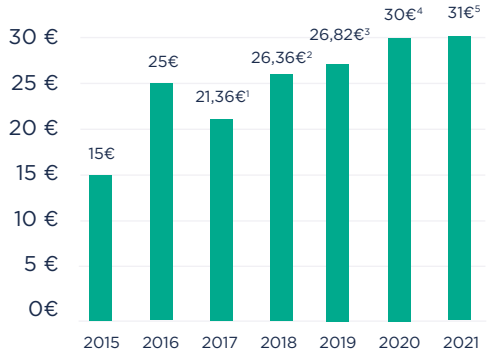
Le capital s'élève à **209 090 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	201 168	8 751	829	0	209 090	2 193
2						
3						
4						

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.

1 622 € PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1ER AVRIL 2022

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus)	**1 622,00 €**
- Valeur nominale	220,00 €
- Prime d'émission *dont 9,95% TTC de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement*	1 402,00 € *161,00 €*
Valeur de retrait	**1 460,61 €**

1 458,99 € Valeur de réalisation 2021

1 745,00 € Valeur de reconstitution 2021

1 339,31 € Valeur IFI 2021 préconisée résidents français

1 339,31 € Valeur IFI 2021 préconisée non-résidents français

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 lors de la convocation.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit le jour de l'assemblée, 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 avez confirmé en amont votre consentement auprès de notre service Associés.

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 de 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-delà 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 suivis 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.

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 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.

WALB : Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

paref-gestion.com

PAREF GESTION

BTI-T122-NR/1

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