La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL

Bulletin trimestriel d'information T2 2025

N° 115 - Valable du 1er juillet au 30 septembre 2025
et relatif à la période du 1er avril au 30 juin 2025
Type : SCPI de capitalisation à capital variable
Catégorie ASPIM : SCPI Résidentiel (non fiscale)

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Le deuxième trimestre 2025 a été marqué par la mise en place de la suspension temporaire de la variabilité du capital de votre SCPI Novapierre Résidentiel, effective depuis le 1er avril 2025. Cette mesure, adoptée lors des assemblées générales extraordinaires de 2024, vise à restaurer la liquidité du fonds en instaurant un marché secondaire encadré.

En parallèle, la stratégie de rotation du portefeuille de la SCPI s'est poursuivie avec un plan d'arbitrage ciblé qui affiche de très bons résultats. Ainsi, au cours du deuxième trimestre, 7,1 millions d'euros d'actifs ont été cédés, générant près de 5,6 millions d'euros de plus-values brutes. Ces cessions ont été réalisées en moyenne à des prix supérieurs de +4,9% par rapport aux dernières expertises, ce qui confirme la qualité des biens détenus par votre SCPI et la valorisation prudente de ces biens.

Le deuxième trimestre 2025 a également été marqué par la finalisation de la campagne de valorisation du patrimoine à mi-année. À l'issue de cette évaluation, la valeur du portefeuille de Novapierre Résidentiel s'élève à 317,9 millions d'euros, enregistrant une légère baisse de 1,1% par rapport à la précédente valorisation. Dans un marché toujours sous tension, l'ajustement observé demeure modéré, traduisant la qualité des actifs détenus. Cette relative stabilité du portefeuille, ainsi que le bon déroulement des ventes sur le semestre écoulé, viennent conforter la valeur de réalisation de votre SCPI. Dans ce contexte, la société de gestion ne peut qu'encourager des échanges sur le marché secondaire à des niveaux plus cohérents avec la valeur intrinsèque des actifs.

Dans un contexte économique nuancé, la croissance du PIB français a progressé de +0,1% sur le trimestre, malgré une consommation toujours contrainte. Sur le front monétaire, les banques mettent en pause leur politique de resserrement monétaire, un assouplissement des mesures est constaté avec des taux en baisse. Après huit baisses consécutives qui ont ramené le taux de dépôt en zone euro de 4% à 2%, la Banque centrale européenne (BCE) a décidé de garder ses taux directeurs inchangés. Cette évolution laisse entrevoir la possibilité d'un redémarrage graduel des marchés immobiliers à moyen terme.

Concernant le marché de l'investissement résidentiel en bloc, plus de 1,1 milliard d'euros ont été investis au deuxième trimestre 2025, soit une hausse de 32% par rapport au deuxième trimestre 2024. Le retour des grandes transactions ce trimestre témoigne d'une reprise progressive du marché. Ainsi le volume d'investissement surpasse celle de l'année dernière à la même période et rattrape le retard pris en début d'année 2025. Le résidentiel géré, totalisant près de 720 millions d'euros au premier semestre 2025, concentre 56% des volumes d'investissement résidentiel et est toujours porté par les résidences étudiantes représentant 96% des volumes en résidentiel géré. Sur le résidentiel classique, le marché demeure fortement centré sur l'Île-de-France, et plus particulièrement sur Paris intra-muros. Sur les 1,1 milliard d'euros investis, près de 80% concernent des actifs situés en région francilienne. Des transactions significatives ont toutefois été enregistrées en régions, notamment à Lyon et Bordeaux, illustrant l'appétit des investisseurs pour des biens situés dans les grandes métropoles françaises.

Dans ce contexte, nous poursuivrons notre programme d'arbitrage avec l'objectif de générer des plus-values pour renforcer la capacité de distribution de la SCPI sur le long terme. Les liquidités dégagées de ce programme d'arbitrage viendront ainsi soutenir notre capacité à investir conformément à notre stratégie, à lancer les travaux de rénovation lorsque nécessaire, entamer le désendettement de la SCPI et bien sûr distribuer le stock de plus-values de cession réalisé.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance et vous souhaite un bel été.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Sources : INSEE ; Banque de France ; CBRE ; Chambre des notaires de Paris.
Les propos tenus dans ce bulletin apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

NOVAPIERRE RESIDENTIEL : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ▪ Capital social statutaire : 110.000.000 euros ▪ N° RCS Paris 408 449 486 ▪ 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 1.658.400 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.

PAREF GESTION

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 30/06/2025

À compter du 1er avril 2025, la société de gestion a suspendu temporairement la variabilité du capital de votre SCPI, conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 décembre 2024. Cette suspension entraine l'annulation des parts en attente de retrait, ainsi que la création d'un marché secondaire, via des ordres d'achat / vente. Les modalités de fonctionnement de ce marché sont décrites à la page 5 de ce bulletin et dans le guide pratique accessible sur la page internet dédiée à votre SCPI, en cliquant sur ***ce lien***. Les ordres actuellement en vigueur sont mis à jour quotidiennement sur la page internet dédiée à votre SCPI, accessible via ***ce lien***.

2 376
associés

Taux de rentabilité interne au 31/12/2024

15 ans	5,05 %
10 ans	3,20 %
5 ans	2,84 %

Taux de distribution 2024 (versement de plus-values) :	**1,20 %**
Revalorisation du prix de la part 2024 :	-

1 294,64 €
Valeur de réalisation au 30/06/2025

1 562,52 €
Valeur de reconstitution au 30/06/2025

1 450,03 €
Valeur IFI 2024 préconisée (résidents français ou non)

Avertissements : Les chiffres cités concernent les années écoulées et les performances passées ne présagent pas les performances futures de la SCPI. Acheter des parts de la SCPI Novapierre Résidentiel est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital, le risque de liquidité, de marché immobilier, ainsi que des risques liés à l'endettement et de durabilité. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Le rachat des parts n'est pas garanti. Source : PAREF Gestion.

HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART AU 1ER JANVIER

PLUS-VALUE DISTRIBUÉE PAR PART

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

2 - Versement exceptionnel brut par part, soit 25,59 € net d'impôt pour les associés personnes physiques.

3 - Versement exceptionnel brut par part, soit 26,58 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 35,5 € pour les associés personnes morales.

4 - Aucun versement exceptionnel n'a été versé en 2023.

5 - Versement exceptionnel brut par part, soit 16,04 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 20 € pour les associés personnes morales.

Les prélèvements appliqués sur ces revenus dépendent de la situation individuelle de chaque associé et de son propre régime d'imposition.

Avertissements : Les chiffres cités concernent les années écoulées et les performances passées ne présagent pas les performances futures de la SCPI. Acheter des parts de la SCPI Novapierre Résidentiel est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital, le risque de liquidité, de marché immobilier, ainsi que des risques liés à l'endettement et de durabilité. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Le rachat des parts n'est pas garanti. Source : PAREF Gestion.

MARCHÉ DES PARTS

DATE DE CONFRONTATION	NOMBRE DE PARTS	PRIX D'EXÉCUTION (HORS FRAIS)	PRIX ACQUÉREUR (FRAIS INCLUS)	ORDRES NON EXÉCUTÉS (NOMBRE DE PARTS)	
				À la vente	À l'achat
30/04/2025	0	-	-	3 373	426
31/05/2025	20	1 000,00 €	1 098,00 €	3 659	426
30/06/2025	152	1 000,00 €	1 098,00 €	3 843	426

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

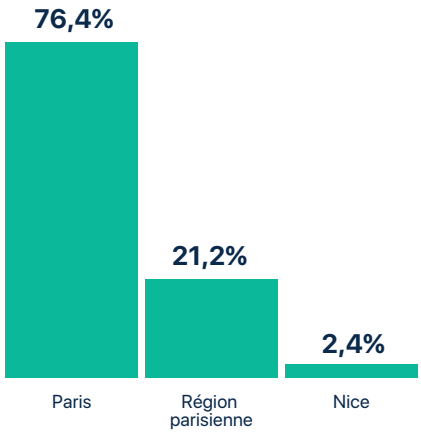
au 30/06/2025

Votre patrimoine en un coup d'œil

317,9 M€	144	41 203 m²	956	646
Valeur du patrimoine	immeubles	gérés	Lots (caves exclues)	appartements

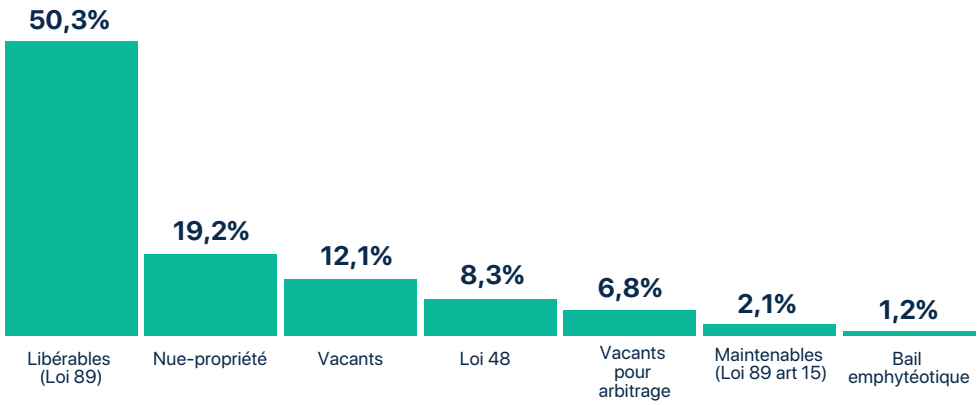
Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2025)



Répartition par statut d'occupation

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2025)



Point sur l'endettement

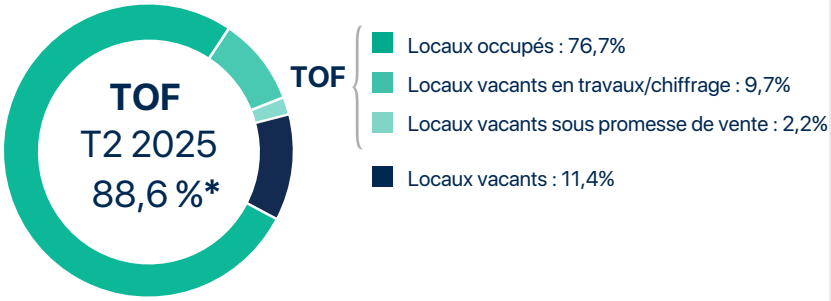
Dette bancaire	Valeur d'expertise*	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
51,6 M€	317,9 M€	0 €	317,9 M€	16,2%

* Prend en compte les VEFA à l'achèvement, hors décaissements restants.

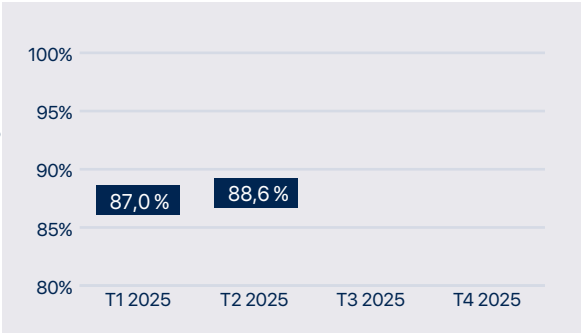
L'ESSENTIEL DE LA GESTION

au 30/06/2025

Taux d'occupation financier (TOF)



Évolution du TOF 2025



*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. Le taux d'occupation financier actuel de la SCPI n'est pas indicatif des performances futures, celles-ci pouvant varier en fonction des conditions de marché et des éléments spécifiques à chaque investissement.

Activité locative du 2e trimestre

4 signatures de nouveaux baux
271,67 m²

11 appartements libérés
707,90 m²

9 lots vacants sous promesse de vente (hors lots annexes)
351,40 m²

55 lots en cours de rénovation (hors lots annexes)
3 296,54 m²

40 lots vacants en vente (hors lots annexes)*
2 578,12 m²

Soit un Taux d'Occupation Physique de 81,0%.
* Lots vacants ne faisant pas l'objet de travaux, n'étant pas sous promesse de vente et n'étant pas laissés délibérément vacants en vue de la réalisation d'un projet de valorisation.

Acquisition du trimestre

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.

Arbitrages du trimestre

Au cours du 2e trimestre 2025, treize appartements – douze situés à Paris et un à Issy les Moulineaux (92) – ont été vendus pour une surface totale de 589,7 m² et un montant global de cession de 7,1 millions d'euros. Ces ventes ont généré une plus-value brute de 5,6 millions d'euros, les lots ayant été cédés en moyenne à un prix supérieur de +4,9 % à leur valeur d'expertise.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Novapierre Résidentiel s'est tenue le mardi 24 juin 2025 à quinze heures trente, au Chateauform' Monceau Velasquez, 2 avenue Velasquez, 75008 Paris. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration ou encore par voie électronique, 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 4 juin 2025.

Le quorum atteint n'étant pas suffisant pour délibérer sur les résolutions ordinaires et extraordinaires, l'assemblée a été convoquée une seconde fois, au siège social, 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris, le mardi 8 juillet 2025 à dix heures trente minutes à cet effet. La convocation a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 30 juin 2025.

L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (1 à 14), notamment les évolutions statutaires intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion ainsi que la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement.

Le détail des résultats des votes est disponible sur le site internet de la Société de Gestion via le lien suivant : https://www.paref-gestion.com/actualites/novapierre-residentiel-assemblee-generale-mixte-les-24-juin-et-8-juillet-2025/.

MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT DES TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE

Modalités d'inscription d'un ordre d'achat ou de vente : Les associés désirant céder ou acheter des parts doivent adresser directement à PAREF Gestion, les ordres de vente et d'achat dûment complétés et signés :

- Par email simple à l'adresse ordrenr@paref.com. Tout ordre envoyé à une autre adresse email sera considéré comme non valide ;
- Par courrier recommandé avec avis de réception à l'adresse suivante : PAREF Gestion – Service associés - 153 Boulevard Haussmann 75008 Paris. Tout ordre envoyé par courrier simple sera considéré comme nul et ne sera pas enregistré.

Informations à inclure impérativement dans les ordres d'achat et de vente :

- Pour un ordre de vente : Le nombre de parts à vendre et le prix plancher souhaité, tous frais déduits, à recevoir.
- Pour un ordre d'achat : Le nombre de parts à acheter et le prix plafond, tous frais inclus, à payer. Tout nouvel associé doit acquérir un minimum de 5 parts tel que précisé sur la note d'information de la SCPI Novapierre Résidentiel.

Un potentiel acquéreur peut détenir, au maximum, trois (3) ordres d'achat simultanément. Si un acquéreur potentiel ou un associé détient déjà trois (3) ordres d'achat en cours de validité, tout nouvel ordre sera automatiquement refusé par la société de gestion.

Couverture des ordres d'achat : Si vous êtes un potentiel acheteur, les ordres d'achat doivent être couverts avant leur inscription. Vous devez impérativement virer les fonds nécessaires sur le compte spécifique de la SCPI Novapierre Résidentiel (RIB figurant sur le mandat d'achat et disponible auprès de la société de gestion) avant la confrontation. En cas de non-exécution de votre ordre d'achat à l'issue de la période de validité de 4 mois de votre ordre, les fonds vous sont intégralement remboursés sous quinze jours ouvrés (15). En cas d'exécution, la différence entre le montant perçu par la SCPI lors du passage d'ordre et le montant réel d'exécution est remboursée à l'acquéreur sous quinze jours ouvrés (15) suivant la confrontation.

Dates limites de réception des ordres : Les ordres d'achat et de vente peuvent être reçus jusqu'au 25 de chaque mois à 12h00. Toutefois, si le 25 du mois n'est pas un jour ouvré, la date limite de réception des ordres sera le jour ouvré précédant le 25 du mois en cours à 12h00.

Durée de validité des ordres : Les ordres de vente sont valables pendant 12 mois et peuvent être prolongés une fois, pour une période de 12 mois supplémentaire, sur demande. Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception par la Société de Gestion de la mainlevée du nantissement. Les ordres d'achats sont quant à eux valables pour une durée de 4 mois renouvelable pour la même durée sur demande de l'associé. Si la date d'échéance de l'ordre (d'achat ou de vente) intervient en cours de mois, l'ordre est automatiquement exclu de la confrontation suivante.

Frais : L'ensemble des frais sont à la charge de l'acquéreur et sont de deux types :

- Une commission de cession de 4 % HT soit 4,8% TTC maximum sera payée par le cessionnaire (acquéreur), assise sur le montant de la transaction.
- Droit de mutation : conformément à l'article 726, I, 2° du Code général des impôts, un droit d'enregistrement s'applique aux cessions directes intervenant sur le marché secondaire au taux actuel de cinq pour cent (5%), à la charge du cessionnaire (acquéreur) étant entendu qu'il reviendra à la Société de Gestion d'acquitter ce droit d'enregistrement auprès de l'administration fiscale pour le compte du cessionnaire.

Modalités d'exécution des ordres : PAREF Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 heures. Les ordres sont exécutés par PAREF Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés. Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte. À noter que, si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts échangées est le plus élevé. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi. Une fois le prix d'exécution déterminé, les ordres sont exécutés au prix fixé lors de la confrontation. En cas de cession des parts, le montant correspondant est réglé par virement bancaire au vendeur dans un délai maximum de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réalisation de la transaction. En cas d'acquisition de parts, la différence entre le montant perçu par la SCPI lors du passage d'ordre et le montant réel d'exécution est remboursée à l'acquéreur dans un délai maximum de quinze (15) jours ouvrés à compter de la réalisation de la transaction.

Les informations sur les prix constatés lors des transactions précédentes, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles, les quantités demandées et offertes à ces prix, le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont consultables sur le site internet de PAREF Gestion sur la page de la SCPI Novapierre Résidentiel : https://www.paref-gestion.com/nos-scpi/novapierre-residentiel/.

Modification ou annulation des ordres d'achats ou de vente : Si vous souhaitez modifier ou annuler votre ordre, cela peut se faire en remplissant un formulaire spécifique et en le transmettant à la Société de Gestion selon les modalités indiquées dans ce guide. La modification d'un ordre entraine la perte de son rang dans les cas suivants : augmentation de la quantité des parts à l'achat ou à la vente ; augmentation du prix pour les ordres de vente ; modification du sens de l'offre ; diminution du prix pour les ordres d'achat.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS.

RISQUES

En souscrivant à des parts de la SCPI, un investisseur s'expose aux risques suivants :

- un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi ;
- un risque de liquidité lié à la difficulté de vendre ses parts en l'absence de souscription compensant les retraits ;
- un risque lié aux investissements dans des actifs immobiliers (risque de marché) et à l'évolution du marché de l'immobilier ;
- un risque lié à l'endettement et aux acquisitions payables à terme souscrits par la SCPI ;
- un risque lié à la gestion discrétionnaire résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants ;
- un risque de durabilité lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

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.

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.

FISCALITÉ

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts. Une SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Ses associés sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt. Les associés font l'objet d'un document établi chaque année par la Société de Gestion et adressé en temps utile pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus. Dans la mesure où l'objet de la SCPI est de constituer un patrimoine immobilier en France, il y aura lieu d'appliquer les règles fiscales applicables aux revenus et plus-values de source française. Le traitement fiscal dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer.

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 d'occupation physique (TOP) : le TOP est l'expression du nombre de m² vacants du portefeuille. Il se détermine par la division (i) de la somme totale du nombre de m² 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, le tout ramené à une part. Elle est basée sur une évaluation du patrimoine faite, à minima, en fin d'année. En 2024, une évaluation a également eu lieu à mi-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, le tout ramené à une part. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission.

Valeur de retrait : La valeur de retrait correspond à la différence entre le prix de souscription et la commission de souscription TTC.

Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière) : Elle correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés : **gestionvie@paref.com**
Nos équipes sont également joignables au : **01 86 90 41 10**

PAREF GESTION

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