

Bulletin trimestriel d'information T4 2022

6,50 %

Performance globale* 2022

N° 104 - Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2023 et
relatif à la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2022
Type : SCPI de capitalisation à capital variable
Catégorie : Résidentiel (SCPI non fiscale)

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

En cette fin d'année 2022, Novapierre Résidentiel confirme sa place de numéro 1 des SCPI résidentielles du marché avec une capitalisation de 342 millions d'euros au 31 décembre 2022**.

Grâce à l'évolution positive de sa capitalisation au travers d'une collecte dynamique, votre SCPI poursuit le développement de son patrimoine avec la signature d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de 10 logements et places de stationnement situés à Gennevilliers (92).

La majorité du portefeuille de Novapierre Résidentiel se situe à Paris et en région parisienne, un marché en effervescence où l'offre est inférieure à la demande. Il y a tout de même un tassement du nombre de ventes réalisées avec une baisse de 10% en un an, qui a été un des troisièmes trimestres historiquement les plus élevés. Malgré cela, ce trimestre reste à un niveau important avec près de 190 000 ventes de logements anciens en région francilienne.

Au cours de l'année 2022, le marché résidentiel est marqué par un environnement de hausse des taux d'intérêts qui freine largement la capacité des acheteurs particuliers à concrétiser leurs projets, faisant augmenter les délais de transaction et générant un début de baisse des prix en fin d'année. Cette baisse reste toutefois embryonnaire pour l'instant et ne fait pas encore passer l'évolution annuelle des prix dans le rouge, celle-ci s'établissant à plus de 6%.

Les réels effets de la remontée des taux devraient se matérialiser plus concrètement en 2023, sans que l'amplitude du phénomène ne puisse

réellement être mesurée, d'autant que le ralentissement de l'inflation en fin d'année et la poursuite de la baisse du chômage envoient, malgré tout, des signaux positifs.

Pour Novapierre Résidentiel, ce contexte a pu impacter légèrement les arbitrages dont les délais de vente se sont allongés, mais les valeurs se sont malgré tout bien tenues. En effet, la valorisation du portefeuille à fin 2022 a progressé de 2,38% à périmètre constant, soutenue en partie par l'évolution mécanique des baux et occupations particulières (types loi 48 et baux conventionnés), mais également par quelques hausses liées au marché, quand le reste du portefeuille s'est, lui, stabilisé.

La performance globale de la SCPI en 2022 s'élève à 6,50%, grâce à une hausse de la valeur de la part et une distribution de plus-value. La poursuite des arbitrages à des prix encore satisfaisants et l'évolution positive des valeurs augurent une année 2023 encourageante.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance et vous souhaite une excellente année 2023.

Bien sincèrement,



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

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

** Source IEIF.



FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/12/2022



2 271
associés



1 622 €
prix de souscription



1 460,61 €
prix de retrait



342 M€
Capitalisation sur prix
de souscription

6,50%*

Performance globale 2022 dont :

4,30% de revalorisation du prix de la part
2,20% de distribution de plus-values



Taux de rentabilité interne (TRI) au 31/12/2022*

*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.

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



PLUS-VALUE DISTRIBUÉE PAR PART



- 1- Versement exceptionnel brut par part, soit 24 € 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 24,77 € net d'impôt pour les associés personnes physiques
- 4- Versement exceptionnel brut par part, soit 25,59 € net d'impôt pour les associés personnes physiques
- 5- Versement exceptionnel brut par part, soit 26,58 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 35,5 € 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.

ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à **210 843 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
1	201 168	8 751	829	0	209 090	2 193
2	209 090	1 039	997	0	209 132	2 236
3	209 132	1 870	1 563	0	209 439	2 254
4	209 439	2 175	771	0	210 843	2 271

1 622 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{ER} AVRIL 2022

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus)	1 622 €
- Valeur nominale	220 €
- Prime d'émission	1 402 €
<small>dont 9,95% TTC de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement</small>	<small>161,39 €</small>
Valeur de retrait	1 460,61 €

1 459 €
Valeur de réalisation
2021

1 745 €
Valeur de reconstitution
2021

1 339,31 €
Valeur IFI 2021 préconisée
résidents français

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

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 31/12/2022

Votre patrimoine en un coup d'oeil



332,1 M€

Valeur du patrimoine
(hors immobilisations)



140

immeubles



38 732 m²

gérés



929

Lots (caves exclues)

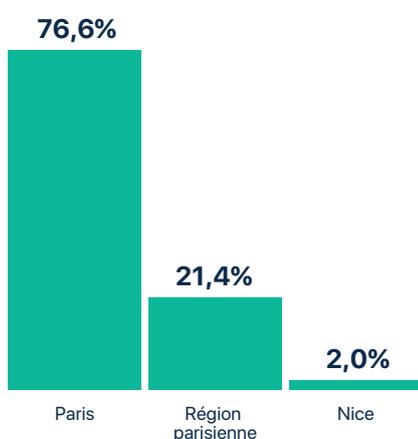


609

appartements

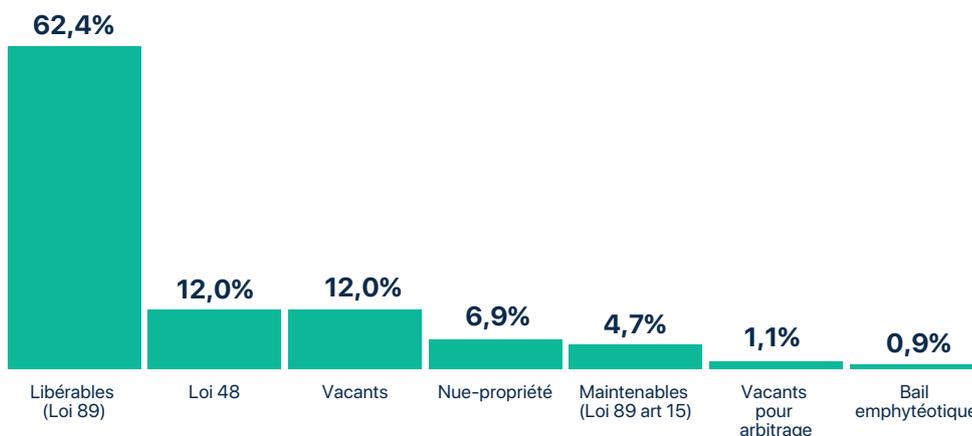
Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits



Répartition par statut d'occupation

Exprimée en % de la valorisation hors droits



Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
56,3 M€	332,1 M€	237,3 M€	355,9 M€	15,8 %

Taux d'occupation financier



TOF

84,3%	Locaux occupés
11,6%	Locaux vacants en vente
4,1%	Locaux vacants

Evolution du TOF 2022



*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.

Activité locative du 4^{ème} trimestre



Soit un Taux d'Occupation Physique de 86%.

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

Arbitrages du trimestre

Aucun arbitrage n'est intervenu ce trimestre.

Acquisition du trimestre

Signature d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) à Gennevilliers (92)



Localisation : 10-12 rue Héloïse Isabelle Michaud, Gennevilliers (92)

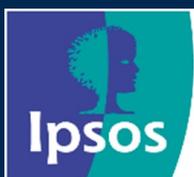
Surface : 10 logements représentant 560 m²

Signature de la VEFA : 6 octobre 2022

Livraison : 1^{er} trimestre 2024

Ce programme se compose de 10 logements et 9 places de stationnement à Gennevilliers. L'ensemble sera situé au cœur du futur projet « Jeune ville », qui accueillera 45 000 m² de bureaux, 1 500 m² de logements ainsi que des commerces, cafés et restaurants, le tout dans un environnement durable et facilement accessible par la ligne 13 et la future ligne 15 Ouest du Grand Paris Express.

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre Résidentiel se tiendra le vendredi 23 juin 2023 à seize heures. Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation ou encore par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés. Les modalités concernant le lieu et la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement.



Résultats de notre enquête de satisfaction menée auprès des associés de nos SCPI

Dans le cadre de l'amélioration continue de notre offre de services, nous avons mandaté en septembre dernier l'institut IPSOS afin de mesurer votre niveau de satisfaction et de votre propension à recommander PAREF Gestion.

Les résultats sont très encourageants puisque votre niveau de satisfaction global vis-à-vis de PAREF Gestion ressort à 7,9/10 et notre NPS* qui sert à mesurer l'intention de recommandation clients, s'établit à +22, positionnant PAREF Gestion à un haut niveau de satisfaction et de recommandation.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez et prenons également en compte vos attentes et suggestions. Ainsi, nous vous communiquerons prochainement le plan d'actions que nous mettrons en place pour améliorer la qualité de nos services et outils afin de mieux vous accompagner.

*Net Promoter Score : différence entre le pourcentage de promoteurs et le pourcentage de détracteurs.

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 rentabilité n'est pas garantie. 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. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion.

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 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. 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.

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 - Siège social :
153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

