

## Bulletin trimestriel d'information T1 2025

N° 111 – Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2025  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025  
Type : SCPI de capitalisation à capital variable  
Catégorie ASPIM : SCPI Résidentiel (non fiscale)

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

À compter du 1<sup>er</sup> avril 2025, la SCPI Novapierre Résidentiel a annoncé la suspension temporaire de la variabilité de son capital, entraînant la mise en place d'un marché secondaire. Cette décision, conforme au vote de l'assemblée générale extraordinaire des associés, a été prise pour répondre aux demandes de retrait de plus d'un an ayant atteint le seuil des 10 % de la capitalisation. Elle fait partie des mesures favorisant la liquidité déjà votées en 2024.

Ces mesures s'accompagnent d'un plan d'arbitrage qui a permis de générer des plus-values et de renforcer la capacité de distribution, dans un contexte économique en voie de stabilisation. Ainsi, au cours de ce trimestre, nous avons cédé 4,7 millions d'euros d'actifs, majoritairement situés à Paris. Ces ventes ont permis de générer 3,7 millions d'euros de plus-values et ont été réalisées en moyenne à des prix supérieurs de +2 % aux valeurs d'expertise.

Au premier trimestre 2025, l'économie française a enregistré une légère croissance avec une progression du PIB estimée à +0,2 % selon la Banque de France. Ce rythme modeste reflète un environnement encore incertain, notamment en raison des tensions commerciales internationales persistantes.

Côté inflation, la tendance à la baisse se confirme : les prix à la consommation ont augmenté de +0,8 % sur un an en mars 2025, contre +1,7 % en janvier. Cette décélération s'explique principalement par la baisse des prix de l'énergie et des services. Cette évolution pourrait soutenir le pouvoir d'achat des ménages et encourager la consommation. En réaction, la Banque centrale européenne a abaissé ses taux directeurs à 2,5 % en mars, dans le but de soutenir la croissance tout en préservant la stabilité des prix à moyen terme.

Concernant le marché de l'investissement résidentiel en bloc, environ 504 millions d'euros ont été investis au premier trimestre 2025, soit une

baisse de 39 % par rapport à la même période de l'an passé. Malgré ce repli, l'intérêt des investisseurs reste fort, plusieurs opérations d'envergure étant actuellement en phase de commercialisation. Toutefois, les délais d'acquisition s'allongent, en raison de négociations prolongées ou de situations de surenchère. Si les calendriers sont tenus, une reprise de l'activité est attendue dans les mois à venir. Les actifs résidentiels classiques et intermédiaires ont représenté 407 millions d'euros, en recul de 39 % sur un an, tandis que les actifs résidentiels gérés totalisent 97 millions d'euros, en baisse plus modérée de 9 %.

En Ile-de-France, au dernier trimestre 2024, l'activité immobilière a montré des signes de stabilisation mais sans véritable reprise en début d'année 2025. Entre novembre 2024 et janvier 2025, 22 660 ventes de logements anciens ont été enregistrées, soit une baisse de -3 % par rapport à la même période de l'année précédente. Par ailleurs, l'amélioration des conditions financières d'acquisition et de la solvabilité ne s'opère que de façon très progressive et partielle, et est encore insuffisante pour impulser une dynamique positive à l'activité dans un contexte encore fragile.

Du côté de la gestion locative, la SCPI enregistre une légère baisse de son taux d'occupation financier (TOF), désormais à 87 %, du fait des lots vacants et matures intégrés dans le plan d'arbitrage.

Le programme d'arbitrage, toujours en cours, soutient non seulement notre capacité à investir, mais permet également d'engager des travaux de rénovation sur l'ensemble du portefeuille et d'entamer le désendettement de la SCPI.

Nous vous remercions pour votre confiance et votre fidélité.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : INSEE ; Banque de France ; Colliers ; Chambre des notaires de Paris.

La SCPI est un investissement immobilier long terme qui ne présente aucune garantie de performance ni de revenus, un risque de perte en capital, un risque de marché et une liquidité limitée. Le rachat des parts n'est pas garanti. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. 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.

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/03/2025

Les informations présentées dans ce bulletin d'information sont au 31 mars 2025. À compter du 1<sup>er</sup> 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 entraîne 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 dans le guide pratique accessible sur la page internet dédiée à votre SCPI et 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](#).



**2 374**  
associés



**1 664 €**  
prix de souscription  
depuis le 01/06/2023



**1 498,43 €**  
prix de retrait  
depuis le 01/06/2023



**347,9 M€**  
Capitalisation sur  
prix de souscription

## Taux de rentabilité interne au 31/12/2024

15 ans	<b>5,05 %</b>
10 ans	<b>3,20 %</b>
5 ans	<b>2,84 %</b>

## Taux de distribution 2024 (versement de plus-values) :

**1,20 %**

## Revalorisation du prix de la part 2024 :

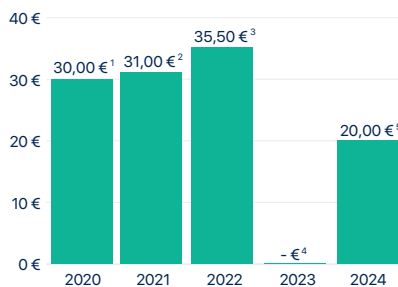
-

Source : PAREF Gestion. 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.

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

Source : PAREF Gestion. 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.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 209 086 parts en fin de trimestre, dont 50 105 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2025	209 086	0	0	0	209 086	2 374
T2 2025						
T3 2025						
T4 2025						

**1 664 €**

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JUIN 2023

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

<b>Une part (tous frais inclus)</b> .....	<b>1 664 €</b>
- Valeur nominale	220 €
- Prime d'émission	1 444 €
dont 9,95% TTC de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement	165,57 €
<b>Valeur de retrait</b> .....	<b>1 498,43 €</b>

**1 314 €**

Valeur de réalisation  
au 31/12/2024

**1 450,03 €**

Valeur IFI 2024 préconisée  
résidents français

**1 581 €**

Valeur de reconstitution  
au 31/12/2024

**1 450,03 €**

Valeur IFI 2024 préconisée  
non-résidents français

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

## Votre patrimoine en un coup d'œil

au 31/03/2025



**328,4 M€**  
Valeur du patrimoine



**144**  
immeubles



**41 994 m<sup>2</sup>**  
gérés



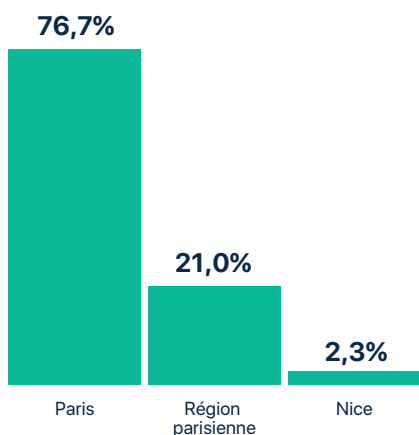
**975**  
Lots (caves exclues)



**659**  
appartements

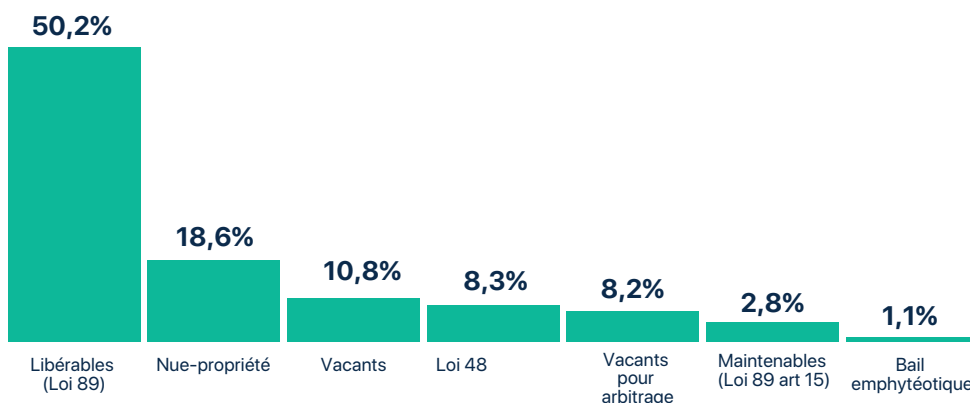
## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2024)



## Répartition par statut d'occupation

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2024)

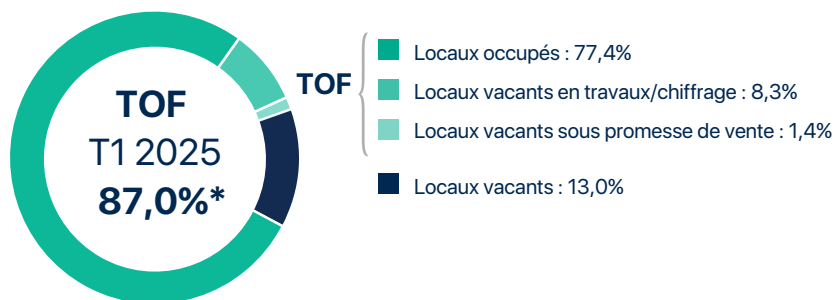


## Point sur l'endettement

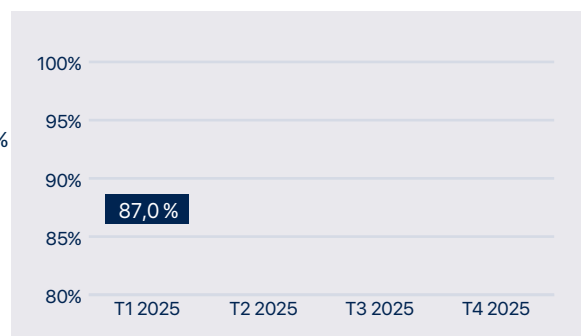
Dette bancaire	Valeur d'expertise*	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
56,8 M€	328,4 M€	0 €	328,4 M€	17,3%

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

## 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 1<sup>er</sup> trimestre



Soit un Taux d'Occupation Physique de 80,0%.

\* 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 1<sup>er</sup> trimestre 2025, neuf appartements – huit situés à Paris et un à Boulogne (92) – ont été vendus pour une surface totale de 526,5 m² et un montant global de cession de 4,7 millions d'euros. Ces ventes ont généré une plus-value comptable de 3,7 millions d'euros, les lots ayant été cédés en moyenne à un prix supérieur de + 2% à leur valeur d'expertise.





# VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Novapierre Résidentiel se tiendra **le mardi 24 juin 2025 à quinze heures trente minutes, au Châteaufort Monceau Vélasquez, 2 Avenue Vélasquez, 75008 Paris.**

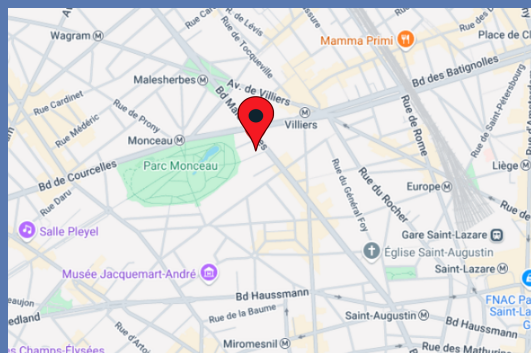
À cette occasion, vous serez invités d'une part à voter en faveur de la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement, celui-ci n'ayant plus vocation à s'appliquer eu égard à la décision de la Société de Gestion de suspendre la variabilité du capital à compter du 1er avril 2025 après information du Conseil de surveillance, des associés et de l'AMF. D'autre part, à approuver certaines évolutions statutaires qui seront intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion. Le détail des résolutions extraordinaires relatives auxdites évolutions est présenté dans le rapport annuel de votre SCPI qui vous sera transmis en amont de l'Assemblée Générale (Partie "Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire").

Enfin, 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.

## Participez à la vie de votre SCPI et votez lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2025

En tant qu'associé de la SCPI Novapierre Résidentiel, vous êtes convié à l'Assemblée Générale Annuelle de la société, qui se tiendra le mardi 24 juin à 15h30. Cet événement sera l'occasion de rencontrer les gérants de votre SCPI et **de vous prononcer sur les différentes résolutions soumises à votre approbation.** Pour rappel, vous disposez d'un nombre de voix proportionnel à votre part dans le capital social de la société.

Si vous ne pouvez pas être présent, vous avez la possibilité de voter par correspondance à l'aide du formulaire de vote joint à la convocation, ou bien par voie électronique, à condition d'avoir préalablement donné votre accord à notre service Associés.



Lieu : Châteaufort Monceau Vélasquez, 2 avenue Vélasquez, 75008 Paris.  
Métro / RER : Monceau (ligne 3), Villiers (lignes 2 et 3), Saint-Lazare (lignes 3, 12, 13, 14 & RER E).  
Parking public : Indigo Villiers (14 avenue de Villiers, 75017 Paris)

## 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 l'envoi d'un bulletin de retrait 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 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

**Si la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription,** 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 la demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois,** un mécanisme de rétro-compensation peut être mis en œuvre par la Société de Gestion pour permettre de compenser toute demande de retrait avec les sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée et non encore investies dans des actifs immobiliers. Ces sommes ne pourront excéder deux pour cent (2 %) par mois de la valeur de reconstitution de la société.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le mécanisme de rétro-compensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion pourrait proposer à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, voté par l'assemblée générale du 15 mai 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.

**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.

## 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 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> vacants du portefeuille. Il se détermine par la division (i) de la somme totale du nombre de m<sup>2</sup> 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](mailto:gestionvie@paref.com)  
Nos équipes sont également joignables au : **01 86 90 41 10**



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

