

Bulletin trimestriel d'information : T2 2020

N°95 - Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2020
et relatif à la période du 1^{er} avril au 30 juin 2020

Type : SCPI de capitalisation à capital variable
Catégorie : Immobilier résidentiel

L'essentiel

en date du 30/06/2020

280,2 M€

Capitalisation

2 014

Associés

1 467 €

Prix de souscription

1 321 €

Prix de retrait

291,5 M€

Valeur du patrimoine

6,06 %

Performance 2019
(revalorisation du prix
de la part et
distribution)

15 ans **6,41 %**

10 ans **5,03 %**

Taux de Rentabilité
Interne (TRI) 31/12/2019

Sommaire

ÉDITO

page 2

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

page 3

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

page 4

SITUATION LOCATIVE

page 4

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

page 5



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Le 2^e trimestre 2020 restera comme l'un des plus atypiques pour l'immobilier résidentiel. Alors qu'il est traditionnellement celui qui concentre le plus de transactions dans l'année, son commencement en pleine période de confinement en fait un des trimestres qui devrait enregistrer la plus forte baisse des volumes échangés. Pour le seul mois d'avril, les ventes de logements anciens en Ile-de-France ont reculé de 75 % par rapport à avril 2019 selon les notaires du Grand Paris. La deuxième partie du trimestre est quant à elle marquée par la fin de la période de confinement et par une forte reprise de l'activité immobilière. En juin, elle avait ainsi retrouvé 90 % de son niveau d'avant-crise.

Dans ce contexte si particulier, les prix immobiliers ont continué à progresser et notamment en Ile-de-France. En Ile-de-France en un an, d'avril 2019 à avril 2020, et dans la continuité des évolutions précédentes, les prix des logements ont encore augmenté de 6,8 % pour les appartements selon les Notaires du Grand Paris. A Paris, le prix au m² des appartements anciens s'établit à 10 530 € le m² en avril 2020, soit une hausse annuelle de 7,8 % et pourrait même atteindre 10 750 € le m² en août 2020 d'après les prix issus des avant-contrats.

Pour Novapierre Résidentiel, nous avons poursuivi notre stratégie qui fait le succès de votre véhicule. Votre SCPI a ainsi acquis la nue-propriété de 11 appartements d'exception situés rue Garnier à Neuilly-sur-Seine pour 5 600€ par m² hors taxes, l'usufruit étant acquis par Seqens, l'un des principaux bailleurs sociaux d'Ile-de-France. Situé à quelques pas du métro Pont-de-Neuilly, au cœur d'un quartier résidentiel dynamique, le portefeuille se compose d'appartements de tailles diverses, dont un duplex exceptionnel de 110 m² habitables offrant une vue panoramique et disposant de plusieurs terrasses. Ce portefeuille d'actifs représente une surface totale de 755 m² et s'inscrit dans un ambitieux programme immobilier qui prévoit le réaménagement et l'agrandissement d'une école ainsi que la création de nombreux logements. De plus, le programme d'arbitrages d'appartements à l'unité se poursuit : 3 appartements et un terrain ont été vendus au cours du trimestre et 2 promesses de vente ont été signées.

Les plus-values issues de ces arbitrages alimentent le stock de plus-values immobilières de la SCPI qui sont régulièrement distribuées aux associés. Ce versement, couplé à la revalorisation du prix de la part, assure la performance de votre véhicule.

Le 2^e trimestre 2020 est également marqué par la revalorisation du prix de la part à 1 467 €, soit une hausse de 4 % de votre investissement pour ce trimestre.

Bien cordialement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Acquisition de la nue-propriété de 11 appartements d'exception situés rue Garnier à Neuilly-sur-Seine (92) le 3 juin 2020
Surface totale : 755 m²

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Nous continuons notre ambitieux programme de relance de votre SCPI. La reconstitution de la décote du portefeuille et la rotation des actifs les plus matures sont les deux piliers de notre stratégie et de la performance du véhicule.

Les bonnes nouvelles enregistrées en ce début d'année pour votre SCPI et la bonne santé du marché résidentiel rassurent les investisseurs. Grâce à cette dynamique, la sortie des associés souhaitant quitter le véhicule devrait être assurée et un volume plus important d'immeubles et appartements à prix décoté devrait être acquis. Un recours plus important à l'endettement devrait également permettre à votre SCPI de renforcer son patrimoine, Novapierre Résidentiel sera ainsi renforcée en tant que 1^{ère} SCPI résidentielle du marché.




Rémi Juzanx
Fund Manager

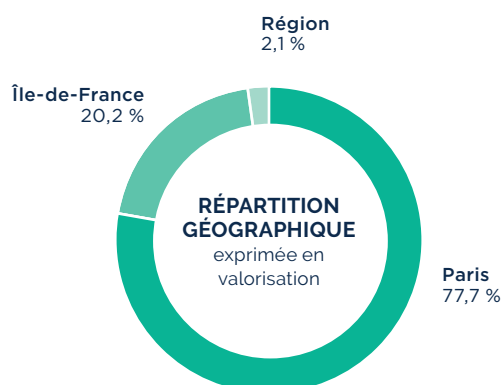
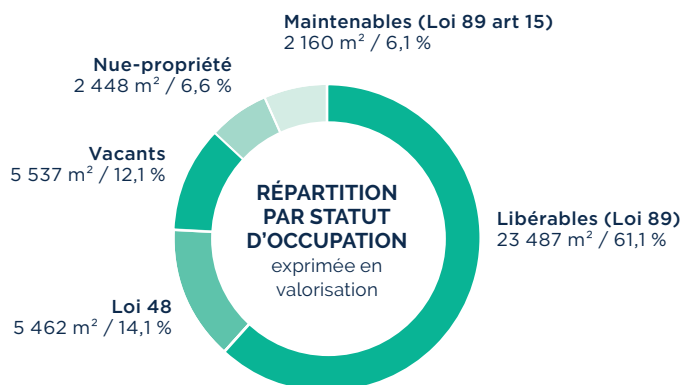
PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

 **135**
immeubles

 **617**
appartements

 **848**
lots (caves exclues)

 **39 093 m²**
gérés



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2020

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2020		RÉPARTITION		
Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
35 133 802 €	12,0 %	0,7 %	99,3 %	5,1 ans

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE



ACQUISITION DE 11 LOTS EN VEFA ACQUIS EN NUE-PROPRIÉTÉ

Localisation : Neuilly-sur-Seine

Surface : 755 m²

Signature de l'acte : 3 Juin 2020

Prix d'acquisition HT : 4,2 M€

Décote : 60 % sur la valeur en pleine propriété

Usufruit : 25 ans

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au 30.06.2020, il y a eu 3 ventes d'appartement représentant 155m² et un terrain pour un total de 1 074 700€. De plus, deux promesses ont été signées pour la cession de 2 appartements représentant 178 m² pour un total de 691 400€.

SITUATION LOCATIVE

ACTIVITÉS LOCATIVES DU 2^{ème} TRIMESTRE

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 69 lots :

 14 lots en cours de relocation :
1 026 m²

 21 lots en cours d'arbitrage :
1 391 m²

 34 lots en cours de rénovation ou en chiffrage :
2 757 m²

Au cours du trimestre, nous constatons la situation suivante :

- 15 appartements libérés
- 12 signatures de nouveaux baux

Soit un Taux d'Occupation Physique de 85,8 %

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE



2 014
ASSOCIÉS



1 467 €
PRIX DE SOUSCRIPTION



1 321 €
PRIX DE RETRAIT

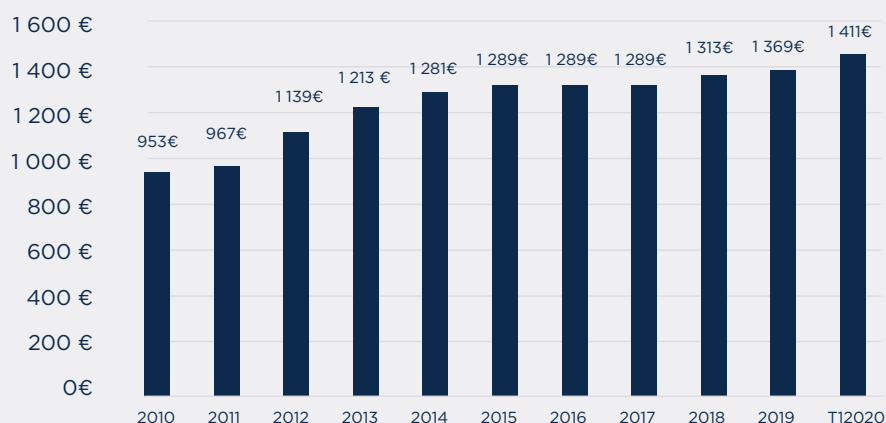
EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **191 005 parts** en fin de trimestre

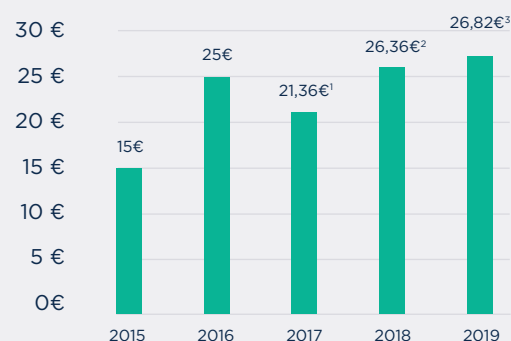
TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS COMPENSÉS	RETRAITS PAR LE FONDS DE REMBOURSEMENT	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	192 442	4 366	3 525	414	0	192 869	2 061
2	192 869	4 322	4 221	1 965	0	191 005	2014

A fin juin, il subsiste 3 366 parts en attente de retrait au prix compensé.

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

1 467 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{ER} AVRIL 2020

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus)

Valeur nominale	220 €
Prime d'émission	1 247 €
Dont commission de souscription due :	124,08 €
au titre des frais de recherche et d'investissement	

Prix de retrait

1 321 €

1 629 € Valeur de reconstitution 2019

1 353 € Valeur de réalisation 2019

1 184,02 € Valeur IFI 2019 préconisée résidents français

1 184,02 € Valeur IFI 2019 préconisée non-résidents français

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.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte de Novapierre Résidentiel s'est tenue le 15 juin 2020 à dix heures trente, à huis clos dans le contexte de l'épidémie de Covid-19 et conformément aux dispositions prises par le Gouvernement pour lutter contre la propagation du virus, notamment l'Ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020, le Décret n° 2020-418 du 10 avril 2020 et le Décret n° 2020-663 du 31 mai 2020. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant exclusivement par correspondance ou en donnant procuration sans indication de mandataire (dans les conditions de l'article L. 214-104 du Code monétaire et financier) 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 29 mai 2020. Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour que l'Assemblée puisse délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire et à caractère extraordinaire, l'Assemblée a été convoquée une seconde fois le 6 juillet 2020 à cet effet. L'ensemble des résolutions ordinaires présentées a été adopté (résolutions 1 à 10) ainsi que l'ensemble des résolutions extraordinaires (9 à 16).

INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

Modalités de souscription et de retrait des parts.

Souscription : Minimum CINQ (5) parts pour tout nouvel associé.

Information du client : Avant toute souscription (en démembrement, 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.

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 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.

Taux d'occupation physique (TOP) : Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. La société de gestion attire votre attention sur le fait que la publication du TOP n'est pas obligatoire et les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI

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€. Le prix de retrait par le fonds est de 1 218 € depuis le 1er avril 2020. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

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.

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.

Contactez-nous

pour toutes vos questions sur votre SCPI
Tél. : 01 86 90 41 10 - associes@paref.com
www.paref-gestion.com

paref-gestion.com



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