NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL

Bulletin trimestriel d'information : T1 2021

N°98 - Valable du 1er avril au 30 juin 2021 et relatif à la période du 1er janvier au 31 mars 2021
Type : SCPI de capitalisation à capital variable
Catégorie : immobilier résidentiel

L'essentiel
en date du 31/03/2021

281 M€
Capitalisation

2 047
Associés

1 467 €
Prix de souscription jusqu'au 31 mars 2021

➡ **1 555 €**
Prix de souscription depuis le 1er avril 2021

1 321 €
Prix de retrait jusqu'au 31 mars 2021

➡ **1 400 €**
Prix de retrait depuis le 1er avril

320,7 M€
(hors paiements VEFA)
Valeur du patrimoine au 31/12/2020

6,09 %
Performance 2020 (revalorisation du prix de la part et distribution)

15 ans 6,1 %
10 ans 5,2 %
Taux de Rentabilité Interne (TRI) 31/12/2020*

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Novapierre Résidentiel, la performance du modèle de capitalisation

Sommaire

ÉDITO
page 2

LE SAVIEZ-VOUS ?
page 3

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI
page 4

ACTIVITÉ LOCATIVE
page 5

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE
page 6

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.

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

En ce début d'année 2021, Novapierre Résidentiel s'affiche sur le devant de la Scène, forte d'un plan stratégique que nous avons mis en place depuis près de deux ans maintenant. Novapierre Résidentiel affiche ainsi de bons fondamentaux avec une revalorisation de 6% de la part dès cette fin de premier trimestre 2021, et un marché des parts stabilisé soutenu par une reprise de la collecte.

Durant le trimestre, nous avons notamment poursuivi notre programme d'acquisitions en signant deux transactions qui reflètent notre capacité à aller chercher tout type de bien résidentiel décoté. Nous avons ainsi acheté deux appartements à un institutionnel cherchant à céder l'ensemble de son patrimoine résidentiel résiduel. Il s'agit d'un appartement de 106 m^2 situé à Neuilly-sur-Seine près du Bois de Boulogne disposant d'un jardin de 130 m^2 et d'un studio de 10 m^2 à Paris, près de l'Arc de Triomphe. L'ensemble a été acheté à 1 050 000 euros, soit à une décote estimée de 35 %. Nous avons également acquis un immeuble d'habitation dans le 15e arrondissement de Paris pour 2,8 millions d'euros. Ce bâtiment, actuellement haut de 2 étages, dispose d'un potentiel important de surélévation afin d'y créer de nouveaux logements. Nous mènerons ce projet en partenariat avec un promoteur immobilier.

Parallèlement à cela, nous continuons à déployer un programme important de cessions sur le portefeuille. En 2021, selon les Notaires du Grand Paris, les prix devraient se stabiliser en Ile-de-France après une année 2020 qui a enregistré des hausses de prix de 5,8 %. Néanmoins, l'environnement de taux bas et un volume important de liquidités des ménages devraient soutenir le dynamisme du marché.

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

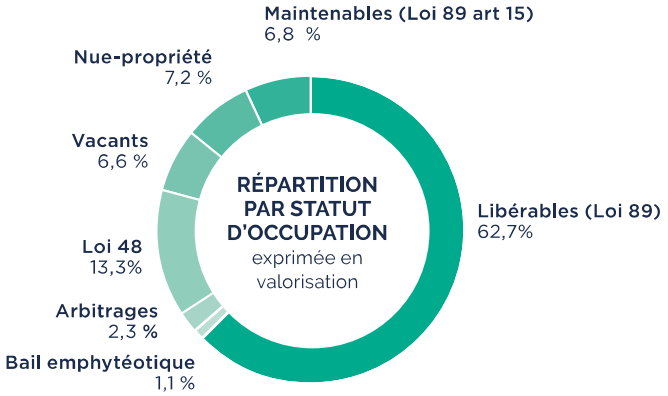
Hors projets de développement

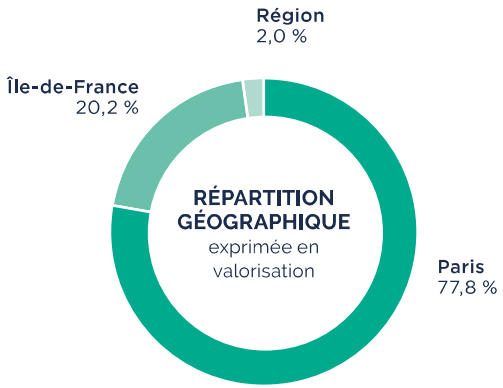
140 immeubles

607 appartements

847 lots (caves exlues)

37 941 m² gérés (appartements)





POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2020

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	RÉPARTITION Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
56 552 876 €	17,38 %	0,00 %	100,00%	4,08 ans

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE (hors projets de développement en cours de construction)

ACQUISITION DE 2 APPARTEMENTS DONT 1 SITUÉ À NEUILLY

Localisation : Neuilly-Sur-Seine

Surface : 116 m²

Signature de l'acte : 10 février 2021

Prix d'acquisition : 1 050 000 €

Décote : 35 %

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du 1er trimestre 2021, il y a eu 11 ventes d'app
compare à une valeur d'expertise libre de 6 839 400€
appartements se situent à Paris et on été vendus à une
cession de 4 appartements de la région parisienne rep

ACTIVITÉ LOCATIVE DU 1ER TRIMES

16 lots en cours de relocation :
1 042 m²

21 lots en cours d'arbitrage :
992 m²

25 lots en cours de rénovation ou en c
1 730 m²

Soit un Taux d'occupation physique : 87,8 %

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

2 047 ASSOCIÉS

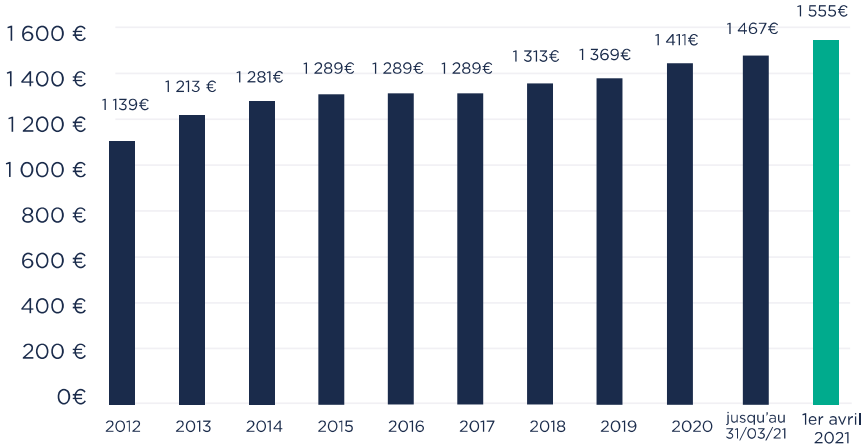
1 555 € PRIX DE SOUSCRIPTION
DEPUIS LE 01/04/2021

1 400 € PRIX DE RETRAIT
DEPUIS LE 01/04/2021

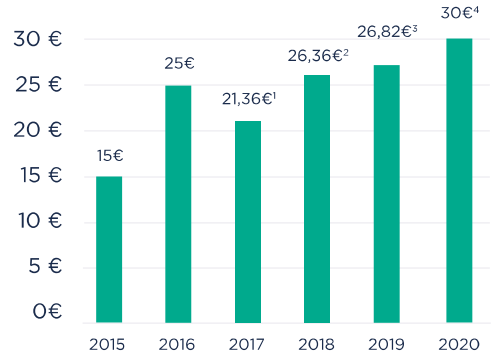
EVOLUTION DU CAPITAL Le capital s'élève à 191 567 parts en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS COMPENSÉS	RETRAITS PAR LE FONDS DE REMBOURSEMENT	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	190 094	6 680	5 207	0	0	191 567	2 047

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

1 555 € PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1ER AVRIL 2021

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus)	**1 555 €**
- Valeur nominale	220 €
- Prime d'émission	1 335 €
Dont commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement	155 €
Valeur de retrait	**1 400 €**

1435,50 € Valeur de réalisation 2020*

1726,88 € Valeur de reconstitution 2020*

1202,27 € Valeur IFI 2020 préconisée résidents français

1202,27 € Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de la SCPI Novapierre Residentiel se t
des associés) eu égard à la situation sanitaire actuelle relativ
du Conseil de surveillance. Nous vous rappelons que vous
vote qui sera joint à la convocation. Toutefois, conformémen
Financiers, lors du vote relatif à la nomination des membre
compte. Par ailleurs, le vote électronique étant désormais pr

INFORMATIONS GÉNÉRALES

L'intégralité des informations figure dans la note d'inform

Modalités de souscription et de retrait des parts.

Souscription : Minimum CINQ (5) parts pour tout nouvel ass

Information du client : Avant toute souscription (au compta
ou via un contrat d'assurance vie en unité de compte), le s
doit se voir remettre et prendre connaissance des statuts
d'information, du dernier rapport annuel, du document d'i
clés et du bulletin trimestriel d'information disponibles a
société de gestion et sur son site internet www.paref-gestio

Prix : Le prix de la part est reporté sur le présent bulletin t
sur le bulletin de souscription.

Libération : Les parts souscrites au comptant doivent ê
intégralement de leur montant nominal et du montant
d'émission. En cas de financement, le bulletin de souscription
transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et
du montant total de la souscription.

Dossier de souscription : Le bulletin de souscription doit p
société de gestion, dûment complété et signé, accompagné
de connaissance du client (KYC) également complétée et si

Jouissance des parts : La date de jouissance correspondant
percevoir les distributions est fixée pour votre SCPI, au pren
deuxième mois suivant la réception intégrale des fonds par

Tout investissement en parts de SCPI comporte des ris
l'endettement de la SCPI. La durée de placement recomm
le Document d'Informations Clés et la Note d'Information
investissement.

La société de gestio

LEXIQUE

Capitalisation : Elle est le multiple du nombre de parts en cir
le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

Contactez-nous

pour toutes vos questions sur votre SCPI

Tél. : 01 86 90 41 10 - associes@paref.com

www.paref-gestion.com