



# Bulletin trimestriel d'information T4 2023

N° 109 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2023  
Type : SCPI de capitalisation à capital variable  
Catégorie : Résidentiel (SCPI non fiscale)

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Nous sommes heureux de débiter l'année 2024 en vous annonçant le maintien du prix de la part de votre SCPI Novapierre Résidentiel à 1 664 euros, résultat de la dernière campagne de valorisation menée par les experts indépendants en décembre 2023 sur l'ensemble du portefeuille.

La dernière campagne d'expertise révèle une légère baisse de la valeur du patrimoine de votre SCPI (hors VEFA) par rapport à la précédente valorisation de mi-année (-2,0% à périmètre courant), en raison de l'environnement économique incertain et de la hausse généralisée des taux immobiliers.

L'année 2023 a été marquée par la combinaison de plusieurs facteurs défavorables au marché se répercutant ainsi sur l'engouement des investisseurs en France. Si l'inflation a continué de baisser (-3,8%<sup>1</sup> en novembre par rapport à l'année dernière selon l'indice des prix à la consommation harmonisé), l'impact de la remontée des taux d'intérêt et les effets négatifs du durcissement monétaire devraient encore peser sur l'économie française courant 2024. Les dernières projections de la Banque de France font état d'une croissance modeste du Produit Intérieur Brut (PIB) de 0,8%<sup>1</sup> sur l'année 2023.

Au regard du contexte inflationniste qui a mécaniquement dégradé le pouvoir d'achat des Français et de la hausse des taux qui impacte le marché immobilier, le montant global des investissements résidentiels en France, tel que défini par ImmoStat, a diminué avec 2,8 Mds€<sup>2</sup> enregistrés en 2023, soit une baisse de 52 % par rapport à l'année dernière. Le 4<sup>e</sup> trimestre 2023 s'inscrit en baisse de 47 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 en atteignant 477 M€<sup>2</sup>. Dans cette période de fortes turbulences, le marché a été très segmenté cette année, en particulier pour l'immobilier résidentiel classique, avec des volumes de transactions en baisse de 50 % mais un nombre de transactions réduit de seulement 15 % environ. Selon le Conseil Supérieur des Notaires, bien que l'accès au financement soit actuellement perçu comme difficile, les investisseurs conservent un vif intérêt pour l'immobilier. Pour pallier les difficultés d'accès à la propriété, le gouvernement a annoncé plusieurs

mesures visant à relancer le secteur en 2024, telles que le renforcement du prêt à taux zéro et l'élargissement de la durée des crédits immobiliers en cas de travaux de rénovation par exemple.

Quant aux prix des logements dans l'ancien en France, ils ont baissé de 2%<sup>3</sup> en un an sur l'ensemble du territoire avec des fluctuations différentes entre l'Ile-de-France et la Province. Ainsi, les prix des appartements en province sont assez stables avec une légère hausse de 0,5%<sup>3</sup> alors qu'en Ile-de-France, on constate un repli important de 5,3%<sup>3</sup>.

Votre SCPI Novapierre Résidentiel évolue donc dans un environnement encore tendu et poursuit son plan d'arbitrage afin de proposer la liquidité aux investisseurs souhaitant sortir via le fonds de remboursement. Les délais de réalisation continuent cependant d'être assez élevés et nous examinons en détail toutes les offres reçues. Dans ce contexte, nous avons concrétisé la vente d'un lot à Montrouge au cours de ce 4<sup>e</sup> trimestre 2023. Nous constatons également une baisse du TOF par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre liée à un nombre d'entrées de locataires et de relocations moins importants, ne permettant pas de compenser les sorties ayant eu lieu ce trimestre, ainsi qu'un nombre de lots vacants en vente plus élevés.

En ce début d'année 2024, nous nous assurons du bon déroulé des investissements en cours et nous suivons les différentes étapes, d'avancement notamment pour les livraisons des Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) signées ces trois dernières années ainsi que les travaux sur le patrimoine existant en accord avec notre stratégie ambitieuse d'amélioration des performances énergétiques de nos immeubles.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : <sup>1</sup>Banque de France; <sup>2</sup>Immostat; <sup>3</sup>Conseil Supérieur des Notaires de France

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

📅 au 31/12/2023



**2 368**  
associés



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



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



**350,8 M€**  
Capitalisation sur  
prix de souscription

## Taux de rentabilité interne au 31/12/2023



## Taux de distribution 2023 (versement de plus-values) :

**Revalorisation du prix  
de la part 2023 :** **2,59%**

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier, liés à l'endettement et de durabilité. 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 10 ans minimum.

## 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 € net d'impôt pour les associés personnes physiques
- 2- Versement exceptionnel brut par part, soit 24,77 € net d'impôt pour les associés personnes physiques
- 3- Versement exceptionnel brut par part, soit 25,59 € net d'impôt pour les associés personnes physiques
- 4- Versement exceptionnel brut par part, soit 26,58 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 35,5 € pour les associés personnes morales
- 5- Aucun versement exceptionnel n'a été versé en 2023

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

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier, liés à l'endettement et de durabilité. 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 10 ans minimum.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 210 843 parts en fin de trimestre, dont 24 052 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2023	210 843	1 045	1 045	0	210 843	2 312
T2 2023	210 843	1 845	1 845	0	210 843	2 336
T3 2023	210 843	293	293	0	210 843	2 355
T4 2023	210 843	263	263	0	210 843	2 368

**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 €
<i>dont 9,95% TTC de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement</i>	<i>165,57 €</i>
<b>Valeur de retrait</b> .....	<b>1 498,43 €</b>

**1 433 €**  
Valeur de réalisation  
au 31/07/2023

**1 714 €**  
Valeur de reconstitution  
au 31/07/2023

**1 389,32 €**  
Valeur IFI 2022 préconisée  
résidents français

**1 389,32 €**  
Valeur IFI 2022 préconisée  
non-résidents français



# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 31/12/2023

Votre patrimoine en un coup d'œil



**323,8 M€**

Valeur du patrimoine  
(hors immobilisations)



**141**

immeubles



**39 636 m<sup>2</sup>**

gérés



**944**

Lots (caves exclues)

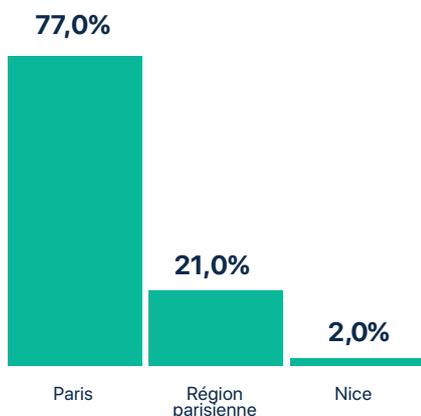


**622**

appartements

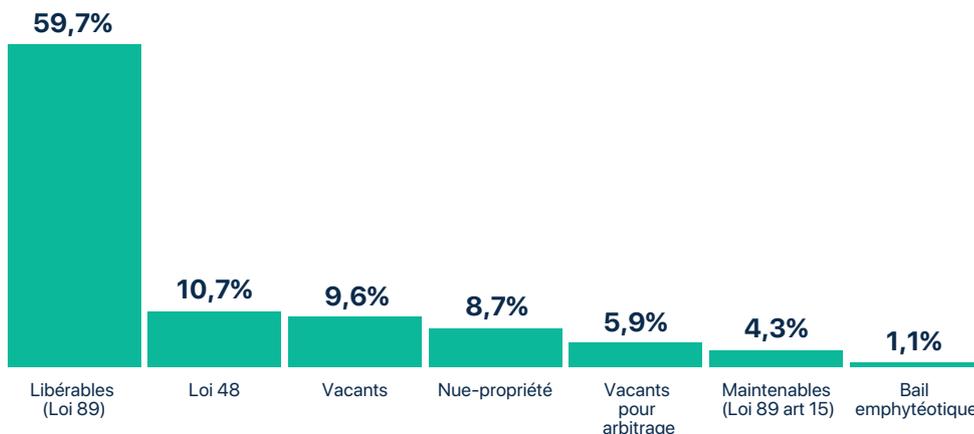
## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2023)



## Répartition par statut d'occupation

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2023)



## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
57,8 M€	323,8 M€	25,9 M€	349,7 M€	16,5%

## Taux d'occupation financier (TOF)



## Évolution du TOF 2023



\*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.

\*\*Augmentation par rapport au T3 2023 en raison d'un faible nombre d'entrées et de relocations ainsi qu'un nombre de lots vacants en vente plus élevés.

## Activité locative du 4<sup>e</sup> trimestre



Soit un Taux d'Occupation Physique de 85%.

\* 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.

## Arbitrage du trimestre

Au cours du quatrième trimestre 2023, une vente a été signée pour un lot de 51 m<sup>2</sup> à Montrouge.

## Acquisition du trimestre

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du trimestre.

La livraison de la VEFA située 120 rue Clignancourt - Paris 18<sup>e</sup>, initialement prévue au T4 2023 est maintenant programmée au T1 2024.

## Focus sur une VEFA en cours située à Gennevilliers (92)

### Principales informations de la VEFA :

#### Nombre de logements :

9 logements

#### Avancement à date et livraison prévue :

85% / Livraison prévue au 2<sup>e</sup> trimestre 2024

Acquisition en démembrement, avec In'li, filiale du groupe Action Logement dédiée au logement intermédiaire, d'un ensemble immobilier conçu à Gennevilliers, proche du métro Gabriel Péri et à proximité de "l'immeuble-quartier" Jeune Ville, futur projet de l'architecte Jean Nouvel.

L'actif sera composé d'un bâtiment unique de trois étages avec 10 logements et de 9 places de stationnement en extérieur. Chaque appartement disposera d'un espace extérieur : balcon, terrasse ou jardin. De plus, un porche sera aménagé pour permettre l'accès aux places de stationnement situées sur cour ainsi qu'au jardin commun.

L'actif se trouve dans un environnement calme et résidentiel à proximité immédiate d'Asnières-sur-Seine. Gennevilliers bénéficie d'un emplacement privilégié au Nord-Est des Hauts-de-Seine à seulement 5 km de Paris, à la jonction de 3 départements : les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise.



L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre Résidentiel se tiendra le mardi 25 juin 2024 à seize heures.

À cette occasion, vous serez invités à élire neuf (9) membres du Conseil de surveillance.

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. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, les votes exprimés par procuration ne sont pas pris en compte.

Enfin, les modalités concernant le lieu et la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement.

## Une nouvelle option de souscription mise à votre disposition

Nous vous rappelons que vous disposez désormais d'une nouvelle option de souscription : **le versement programmé**.

Cette option vous permet de mettre en place **un plan d'investissement régulier**, en définissant un nombre de parts que vous souhaitez investir mensuellement ou trimestriellement. La souscription de parts s'effectue en parts pleines et sous la condition de réaliser un investissement initial équivalent au nombre minimum de parts en vigueur.

Grâce à l'investissement programmé, **vous construisez progressivement votre portefeuille immobilier**.

Pour tout avis, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseil en gestion de patrimoine habituel. Nous restons également disponibles pour toute précision.

## 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 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 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.

## 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 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.

## 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. Elle est basée sur une évaluation du patrimoine faite, à minima, en fin d'année. En 2023, 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. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission.

## 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

