

# Bulletin trimestriel d'information T2 2024

N° 111 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2024  
Type : SCPI de capitalisation à capital variable  
Catégorie : Résidentiel (SCPI non fiscale)

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Au cours du deuxième trimestre 2024, la croissance économique française a continué à progresser modestement, atteignant +0,3% selon les dernières prévisions de l'INSEE. Ce dernier prévoit toutefois un rebond d'ici à la fin de l'année, avec une projection de la croissance à +1,1% sur l'ensemble de l'année en cours, stimulée par l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques à Paris, et portée principalement par le commerce extérieur et une augmentation progressive de la demande intérieure.

Si l'inflation globale était supérieure à l'inflation sur les salaires depuis plus de deux ans, une inversion de tendance s'observe depuis le début de l'année. Les salaires progressent ainsi de +3,5% en moyenne sur une année glissante à la fin du premier trimestre 2024 lorsque l'inflation s'établit à +2,1% en juin 2024 selon l'INSEE. Cette dynamique devrait être de nature à redonner du pouvoir d'achat aux ménages et ainsi stimuler la consommation sur le reste de l'année. De plus, selon la Banque de France, le taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat poursuit son repli en mai en s'établissant à 3,83% soit une baisse de 34 points de base depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024. Cette baisse de taux couplée au redressement du pouvoir d'achat des ménages, laisse présager un second semestre 2024 avec une progression du volume d'investissements immobiliers.

Dans ce contexte, le marché de l'investissement dit du « bloc »<sup>1</sup> totalise environ 625 M€<sup>2</sup> de transactions d'actifs résidentiels au 1<sup>er</sup> trimestre 2024. Le marché de l'immobilier résidentiel se distingue des autres types d'immobilier par sa résilience et la stabilisation de ses volumes (+6% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2023). Les bailleurs sociaux et autres acteurs publics sont également restés très actifs en ce début d'année, tant sur le segment du résidentiel classique que sur celui du résidentiel intermédiaire<sup>3</sup> (58 M€<sup>2</sup> investis au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, en hausse de 29% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2023). Toutefois, bien que la situation

s'améliore, la poursuite de la tendance baissière des prix de l'immobilier ancien et un ajustement éventuellement moins favorable que prévu des taux directeurs et des taux d'intérêt à long terme laissent planer des incertitudes sur le calendrier de reprise du marché.

Concernant le marché immobilier résidentiel francilien, représentant la majorité du portefeuille de votre SCPI Novapierre Résidentiel, la baisse de l'activité se prolonge avec un recul de -23%<sup>4</sup> des volumes de vente sur la même période en 2023. La capitale se révèle quant à elle plus résiliente, avec une régression de -15%<sup>4</sup> en un an.

Votre SCPI poursuit par ailleurs sa politique d'arbitrage, au cœur de sa stratégie. Six actifs ont ainsi été cédés à Paris et en Ile-de-France au cours de ce 2<sup>ème</sup> trimestre 2024. Ces produits de cessions alimenteront le stock de plus-values immobilières, pourront être utilisés pour proposer de la liquidité aux investisseurs souhaitant sortir via le fonds de remboursement et permettront le remboursement d'une partie de la dette bancaire.

Au cours de l'année 2024, nous nous assurerons du bon déroulé des investissements en cours et nous suivrons 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 et vous souhaite un bel été.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

<sup>1</sup> Représente le volume global des actifs résidentiels d'un immeuble entier ou d'un programme immobilier entier détenu par un seul acquéreur (les logements classiques et intermédiaires, les résidences étudiantes et seniors (hors EHPAD), coliving) lors de transactions dont l'acquéreur est un investisseur.

<sup>2</sup> Source : CBRE.

<sup>3</sup> Type de logement qui se situe entre les logements sociaux (HLM) et les logements privés en termes de loyers et de conditions d'accès. Ces logements sont destinés aux personnes qui ont des revenus modestes, mais qui ne sont pas éligibles aux logements sociaux.

<sup>4</sup> Source : Chambre des notaires de Paris.

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

📅 au 30/06/2024



**2 378**  
associés



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

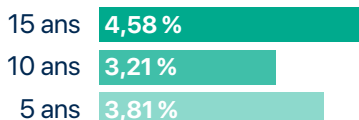


**1 498,43 €**  
prix de retrait  
depuis le 01/06/2023



**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 :	<b>2,59 %</b>
--	---------------

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 41 879 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2024	210 843	65	65	0	210 843	2 378
T2 2024	210 843	7	7	0	210 843	2 378
T3 2024						
T4 2024						

**1 664 €**

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

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

**Une part (tous frais inclus)** ..... **1 664 €**

- 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

**Valeur de retrait** ..... **1 498,43 €**

**1 363,79 €**  
Valeur de réalisation  
au 30/06/2024

**1 630,89 €**  
Valeur de reconstitution  
au 30/06/2024

**1 473,22 €**  
Valeur IFI 2023 préconisée  
résidents français

**1 473,22 €**  
Valeur IFI 2023 préconisée  
non-résidents français



# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 30/06/2024

Votre patrimoine en un coup d'œil



**337,6 M€**

Valeur du patrimoine  
(hors VEFA\* non livrées)



**142**

immeubles



**41 945 m<sup>2</sup>**

gérés



**984**

Lots (caves exclues)

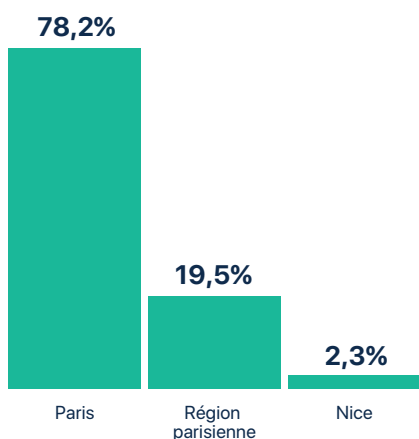


**659**

appartements

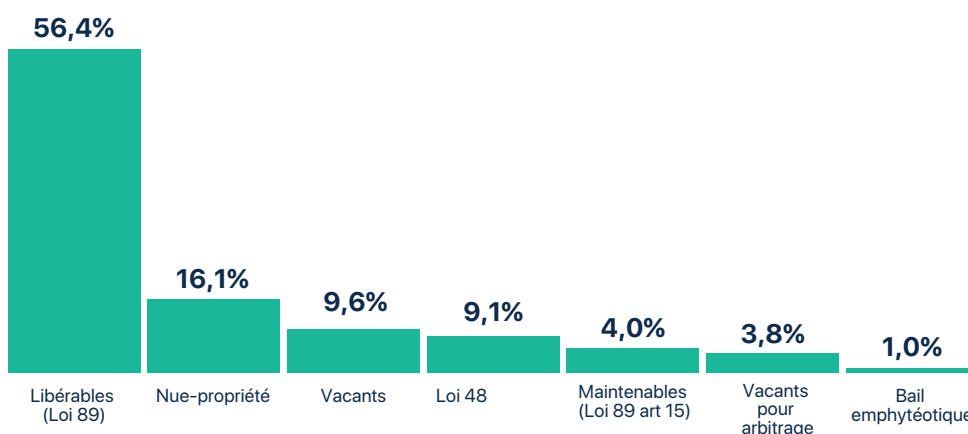
## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2024)



## Répartition par statut d'occupation

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2024)



## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise**	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
57,1 M€	343,6 M€	0 €	343,6 M€	16,6%

\*VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

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

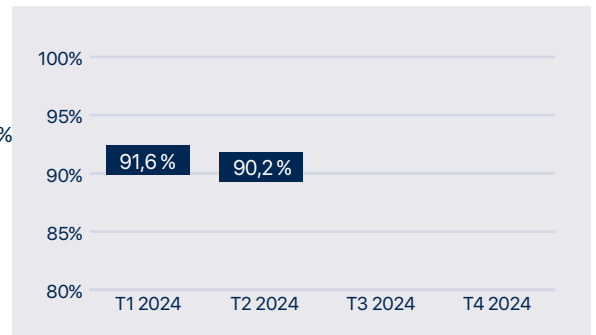
## Taux d'occupation financier (TOF)



TOF

- Locaux occupés : 82,7%
- Locaux vacants en travaux/chiffrage : 6,9%
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0,6%
- Locaux vacants : 9,8%

## Évolution du TOF 2024



\*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 2<sup>ème</sup> trimestre



Soit un Taux d'Occupation Physique de 84%.

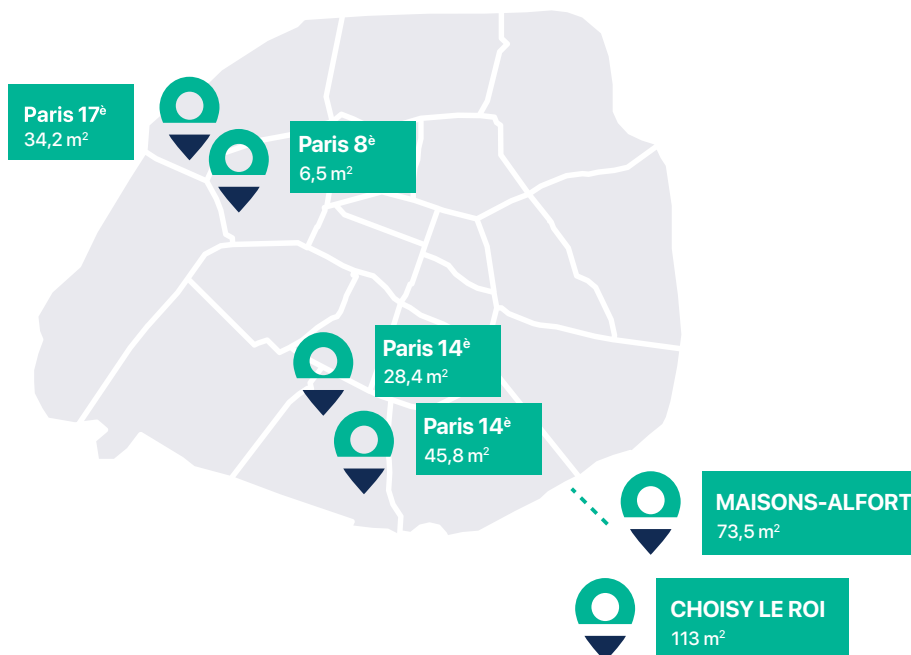
\* Lots vacants ne faisant pas l'objet de travaux, n'étant pas sous promesse de vente et n'étant pas laissés délibérément vacants en vue de la réalisation d'un projet de valorisation.

## Acquisition du trimestre

Aucune acquisition n'a eu lieu au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.

## Arbitrages du trimestre

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024, 6 appartements ont été vendus à Paris et en Ile-de-France, représentant une surface totale de 301,4 m<sup>2</sup> et un montant total de près de 1,7 million d'euros.



# VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Novapierre Résidentiel s'est tenue le mardi 25 juin 2024 à seize heures, au Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe - 14 rue Beaujon, 75008 Paris. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration ou encore par voie électronique, 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 7 juin 2024.

Le quorum alors atteint étant de 25,80%, les résolutions à caractère ordinaire présentées ont été adoptées (1 à 9) et les neuf (9) membres du Conseil de surveillance suivants ont été élus pour une durée de 3 ans :

1. M. Jean-François GUTHMANN
2. M. Jean-Luc ALEXANDRE
3. M. Stéphane METRAL
4. Mme Valérie JACQUEMIN
5. M. Sébastien DELATTRE
6. M. Gilles BOUVANT
7. M. Maxime DJOUHRI-RIFFARD
8. M. Christian CELENTANO
9. M. Patrick WASSE

Néanmoins, ledit quorum n'étant pas suffisant pour délibérer sur les résolutions extraordinaires, l'assemblée a été convoquée une seconde fois, au siège social, 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris, le jeudi 11 juillet 2024 à quatorze heures trente minutes à cet effet. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (10 à 17), notamment les évolutions statutaires intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion.

Le détail des résultats des votes est disponible sur le site internet de la Société de Gestion, rubrique "Actualités", et en cliquant sur les liens suivants :

- Résultats détaillés de l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2024
- Résultats détaillés de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 juillet 2024

**PAREF Gestion** remercie les associés pour leur confiance et leur implication dans la vie sociale de leur SCPI.

## 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.

## 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.

## 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.

## 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

