

# Bulletin trimestriel d'information T4 2024

N° 113 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2024  
Type : SCPI de capitalisation à capital variable  
Catégorie : Résidentiel (SCPI non fiscale)

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Nous avons le plaisir de partager avec vous les résultats du quatrième trimestre 2024 pour votre SCPI.

L'économie française a fait preuve de résilience en 2024, avec une croissance annuelle prévue à +1,1%, bien que le quatrième trimestre ait été marqué par un ralentissement. L'impact positif des Jeux Olympiques et paralympiques de Paris sur le secteur des services a été atténué par cette baisse de croissance.

Le marché résidentiel a poursuivi son réajustement, avec un volume d'investissement dans l'immobilier résidentiel en bloc de 2,3 milliards d'euros au cours des trois premiers trimestres (en hausse de 7% par rapport à 2023). La majorité du volume est composée de logements classiques et intermédiaires (hors social), totalisant environ 1,9 milliard d'euros. Cependant, le nombre total de ventes de logements anciens a baissé de 11% par rapport à 2023, avec moins de 750 000 transactions en 2024. En dépit de ce ralentissement global, le marché parisien reste dynamique, avec des investissements dans des immeubles à rénover ou à restructurer, avec notamment 9 opérations d'envergure de transformation de bureaux en logements.

Au cours du dernier trimestre 2024, les prix des logements se sont stabilisés, avec des disparités régionales. La poursuite de la baisse des taux d'intérêt devrait renforcer cette stabilisation au niveau national.

La valeur du patrimoine de votre SCPI s'établit à 332,6 millions d'euros au 31 décembre 2024, enregistrant une légère baisse de -1,5% par rapport à l'année précédente. Cette évolution est à mettre en lien avec les défis du marché résidentiel, mais reste modérée grâce à une gestion dynamique du portefeuille.

Afin d'améliorer la liquidité de votre SCPI, plusieurs mesures ont été votées lors de l'Assemblée Générale du 11 juillet 2024 :

- La possibilité de limiter l'utilisation du fonds de remboursement en nombre de parts par associé.
- La faculté pour la société de gestion de suspendre temporairement la variabilité du capital de votre SCPI.

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.

Le fonds de remboursement a ainsi permis à 39 associés de se retirer intégralement et à plus d'une centaine d'autres de bénéficier de ce dispositif. Cette démarche a été alimentée par la cession d'actifs immobiliers, dont 7 actifs parisiens vendus au 4<sup>e</sup> trimestre, générant des plus-values immobilières et renforçant ainsi la capacité de distribution de la SCPI.

Cependant, les parts en attente de retrait depuis plus de 12 mois représentent toujours plus de 10% des parts de la SCPI depuis le 16 novembre 2024. Conformément à la réglementation, une Assemblée Générale Extraordinaire a donc été convoquée en date du 5 décembre 2024 puis le 20 décembre 2024 pour adopter la faculté de suspendre temporairement la variabilité du capital. Des détails supplémentaires vous seront communiqués dans un prochain courrier.

Malgré les défis rencontrés, nous continuons à travailler à la performance de votre SCPI, notamment par de nouvelles acquisitions générant une décote. Ainsi, au cours du trimestre, un ensemble immobilier situé à Gennevilliers et acquis en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), a été livré. Sur cet actif, la SCPI a acquis la nue-propriété de 9 logements pour une période de démembrement de 17 ans. Vous trouverez plus de détails sur cette acquisition en page 4 de ce bulletin d'information.

De plus, nous avons le plaisir de vous annoncer une plus-value de cession brute de 20 euros par part au titre de 2024, qui sera distribuée avant la fin du mois de février.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous assurons de notre engagement constant envers la performance et la liquidité de votre SCPI.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/12/2024



**2 354**  
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 :**

-

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.

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 46 757 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
T1 2024	210 843	65	65	0	210 843	2 378
T2 2024	210 843	7	7	0	210 843	2 378
T3 2024	210 843	11	11	0	210 843	2 381
T4 2024	210 843	7	1 764	0	209 086	2 354

**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</i>	<i>165,57 €</i>
<i>au titre des frais de recherche et d'investissement</i>	
<b>Valeur de retrait</b> .....	<b>1 498,43 €</b>

**1 314,32 €**

Valeur de réalisation  
au 31/12/2024

**1 581,44 €**

Valeur de reconstitution  
au 31/12/2024

**1 389,32 €**

Valeur IFI 2023 préconisée  
résidents français

**1 389,32 €**

Valeur IFI 2023 préconisée  
non-résidents français



# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 31/12/2024

Votre patrimoine en un coup d'œil



**332,6 M€**

Valeur du patrimoine



**144**

immeubles



**42 520 m<sup>2</sup>**

gérés



**984**

Lots (caves exclues)

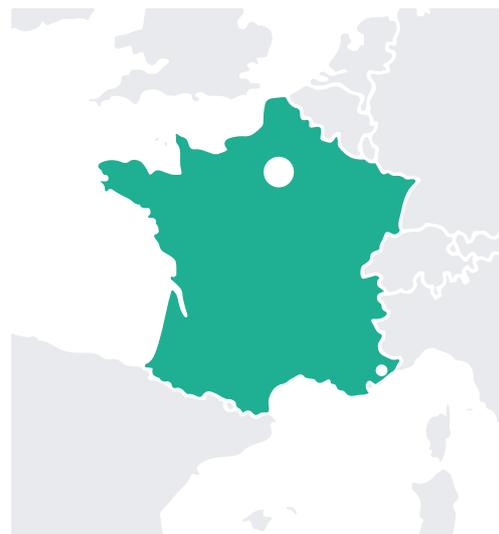
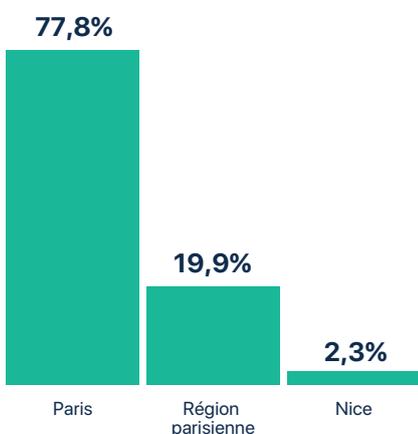


**668**

appartements

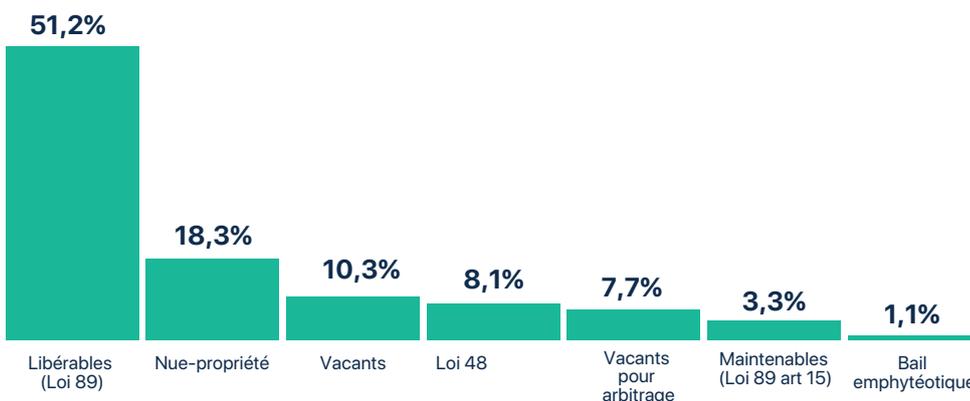
## Répartition géographique

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

Dettes bancaires	Valeur d'expertise*	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
56,9 M€	332,6 M€	0	332,6 M€	17,1%

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

## Taux d'occupation financier (TOF)



- Locaux occupés : 81,2%
- Locaux vacants en travaux/chiffrage : 8,8%
- Locaux vacants sous promesse de vente : 0,7%
- Locaux vacants : 9,3%

## 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. 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 4<sup>e</sup> trimestre



Soit un Taux d'Occupation Physique de 82,0%.

\* 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

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2024, un ensemble immobilier composé de 9 logements et acquis en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) a été livré. Situé à proximité du centre-ville de Gennevilliers et de la station de métro « Gabriel Péri » desservie par la ligne 13, il a été acquis en nue-propriété avec In'Li, filiale du groupe Action Logement dédiée au logement intermédiaire, qui en détient l'usufruit.



**Localisation :** 10-12 rue Héloïse Isabelle Michaud à Gennevilliers (92230)

**Date d'acquisition :** 12/10/2022

**Date de livraison :** 10/10/2024

**Surface locative :** 560 m<sup>2</sup>

**Nombre de logements :** 9, du T1 au T4 (+1 parking)

**Durée de démembrement :** 17 ans

**Bailleur/UF :** In'Li

**Promoteur :** SCCV HIM 1012

## Arbitrages du trimestre

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2024, 7 appartements ont été vendus à Paris, pour une surface totale de 511 m<sup>2</sup> et un montant de cession de 5,2 millions d'euros, générant une plus-value comptable de 3,5 millions d'euros.

Sur l'année 2024, les ventes totalisent un montant de près de 10,1 millions d'euros générant 7 millions d'euros de plus-values, avec un marché qui retrouve peu à peu une meilleure dynamique.



## Résultats des Assemblées Générales Extraordinaires du 5 et 20 décembre 2024

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la SCPI Novapierre Résidentiel s'est tenue le 5 décembre 2024 à 11h00, au siège de la société au 153 boulevard Haussmann (Paris 8<sup>ème</sup>). Lors de cette assemblée, le quorum requis n'a pas été réuni. Ainsi, l'assemblée n'a pu délibérer sur les résolutions présentées.

Par conséquent, l'Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue, sur seconde convocation, le 20 décembre 2024 à 11h00, au siège de la société. L'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire a été adopté (1 à 3), aucun quorum n'étant requis sur seconde convocation.

Le détail des résultats des votes est disponible sur le site internet de la Société de Gestion, rubrique "Actualités", et en cliquant sur le lien suivant : Résultats de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 décembre 2024.

## Assemblée Générale Annuelle 2025

Sous réserve de modification dans votre prochain Bulletin Trimestriel d'Information du 1<sup>er</sup> trimestre 2025, l'assemblée générale annuelle de la SCPI Novapierre Résidentiel se tiendra le mardi 24 juin 2025 à seize heures.

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.

Les modalités concernant le lieu et la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement.

## 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.

## 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

