

Suspension temporaire de la variabilité du capital de la SCPI Novapierre Résidentiel à compter du 1er avril 2025

Chères Associées, Chers Associés,

Dans le but d'améliorer la liquidité de votre SCPI, plusieurs mesures ont été adoptées lors de l'Assemblée Générale du 11 juillet 2024, en accord avec les attentes réglementaires et dans le respect des exigences de l'AMF (Autorité des marchés financiers). Ces mesures incluent :

- La limitation de 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.

Contexte et décision de suspension

Malgré les premières actions entreprises, telles que la dotation puis l'utilisation d'un fonds de remboursement, les parts en attente de retrait depuis plus de 12 mois représentaient encore plus de 10 % du capital de votre SCPI le 16 novembre 2024. Conformément à la réglementation, une Assemblée Générale Extraordinaire a donc été convoquée les 5 et 20 décembre 2024 (en seconde convocation) pour permettre aux associés d'approuver cette suspension temporaire. Lors de la seconde convocation, l'assemblée générale a acté la possibilité pour la Société de Gestion d'activer le mécanisme de suspension de la variabilité du capital.

Depuis cette date, nous avons pris des mesures auprès des acteurs institutionnels afin de réduire l'influence de leurs ordres de vente dans le carnet d'ordres. Cependant, ces efforts n'ont pas permis d'aboutir à des annulations d'ordres, et le carnet reste conséquent au 1er mars 2025, avec plus de 20 % des parts en attente par rapport à la capitalisation.

En conséquence de ce qui précède, nous vous informons, par la présente, de notre décision de suspendre effectivement la variabilité du capital de votre SCPI à compter du 1er avril 2025. Une première confrontation des ordres est prévue fin avril 2025.

Qu'est-ce qu'une suspension de variabilité ?

La SCPI Novapierre Résidentiel fonctionnait jusqu'alors à capital variable. Une SCPI à capital variable, permet l'émission de parts nouvelles et leur rachat à la demande des associés, dans la limite d'un plafond statutaire. Les retraits sont compensés par ces nouvelles souscriptions. Cependant, face à l'illiquidité du marché et pour répondre aux exigences réglementaires sur la gestion de la liquidité et la protection des intérêts des investisseurs, nous avons décidé de passer temporairement à un modèle de capital fixe.

Dans ce modèle, la Société de Gestion ne pourrait émettre des parts que lors d'augmentations de capital spécifiques, et les retraits sont réalisés via un mécanisme de confrontation des ordres d'achat et de vente, en fonction de l'offre et de la demande.

Pourquoi ce passage temporaire en capital fixe pour Novapierre Résidentiel ?

Cette suspension est une réponse aux problèmes de liquidité rencontrés par la SCPI. Et ce, en conformité avec les exigences de l'AMF, qui prévoit que les Sociétés de Gestion doivent assurer une gestion prudente et transparente des actifs. Nous souhaitons structurer un marché de confrontation organisé et transparent, permettant de répondre à l'illiquidité actuelle tout en respectant les meilleures pratiques en matière de régulation et de gestion des risques.

Notre objectif est de revenir au capital variable dès que le marché secondaire sera rétabli et que les ordres d'achat et de vente se dérouleront de manière fluide. Ce retour s'inscrira dans un calendrier progressif, ajusté en fonction des conditions de marché et dans l'intérêt des associés.

Le fonctionnement du marché des parts dans une SCPI à capital fixe

À partir du 1er avril 2025, la SCPI Novapierre Résidentiel adoptera un marché secondaire des parts, animé par la Société de Gestion, avec un mécanisme de confrontation, conformément aux règles applicables aux SCPI à capital fixe. Ce mécanisme garantit une totale transparence et vise à trouver un équilibre entre l'offre (associés cédants) et la demande (futurs associés souhaitant acquérir des parts) et donc définir le prix auquel les transactions peuvent être conclues.

Les associés souhaitant céder des parts soumettent un ordre de vente, précisant le nombre de parts et le prix plancher (minimal) auquel ils souhaitent céder (Mandats d'achats et de ventes disponibles dès le 1er avril dans la rubrique documentation du site de PAREF Gestion). En l'absence d'offres d'achat d'un montant supérieur ou égal à ce prix plancher, les parts ne sont pas vendues.

Les investisseurs souhaitant acheter des parts soumettent un ordre d'achat, précisant le nombre de parts et le prix plafond (maximal) d'acquisition (Mandats d'achats et de ventes disponibles dès le 1er avril dans la rubrique documentation du site de PAREF Gestion). En l'absence d'ordres de vente d'un montant inférieur ou égal à cette limite, la demande d'achat n'est pas exécutée. Un même futur associé peut émettre jusqu'à trois ordres d'achat à des prix différents.

Important : PAREF Gestion n'intervient pas dans la fixation des prix et ne fournira aucune recommandation concernant les prix d'achat ou de vente. Chaque investisseur reste seul responsable de la détermination du prix auquel il souhaite acheter ou vendre ses parts. Néanmoins, conformément à la réglementation, PAREF Gestion publiera régulièrement les ordres d'achat et de vente reçus ainsi que l'état des confrontations du mois précédent, directement sur la page web dédiée à Novapierre Résidentiel : <https://paref-gestion.com/nos-scpi/novapierre-residentiel/>

Dans la mesure où le marché secondaire est organisé par la Société de Gestion, cette dernière tient un carnet d'ordres qu'elle met à jour au fur et à mesure que de nouvelles offres/demandes lui parviennent. Les ordres sont confrontés mensuellement, afin de déterminer un prix de confrontation entre les prix planchers (prix minimum) indiqués par les cédants et les prix plafonds (prix maximum) définis par les futurs investisseurs.

La première confrontation sera réalisée à l'issue du mois d'avril 2025. Pour ce premier exercice, les ordres pourront être adressés à la société de gestion jusqu'au 18 avril 2025. Les résultats seront publiés sur la page internet dédiée.

La Société de Gestion publie et met à jour quotidiennement sur son site internet les cinq ordres de vente aux tarifs les plus bas et les cinq ordres d'achat aux prix les plus élevés ainsi que le dernier prix de confrontation. Si, le carnet d'ordre ne sera pas publié sur le site internet de la société de gestion dans son intégralité, ce dernier sera néanmoins disponible sur demande auprès de la société de gestion.

Novapierre Résidentiel : un actif patrimonial unique

Depuis sa création, Novapierre Résidentiel a su se positionner comme une SCPI de référence, notamment sur l'immobilier résidentiel parisien, en adoptant une stratégie de valorisation patrimoniale.

La stratégie de la SCPI repose sur un modèle unique de capitalisation fondé sur l'investissement à prix décoté. Ainsi, nous nous positionnons sur des biens présentant une décote à l'acquisition, notamment pour conditions d'occupation des logements, ou en raison de la nature de la propriété (démembrement), afin de bénéficier de la revalorisation des biens à terme. Ces caractéristiques de Novapierre Résidentiel en font une SCPI unique sur le marché.

Durant cette période de suspension de variabilité du capital, nous continuerons de mettre en œuvre une gestion dynamique du portefeuille de la SCPI, en poursuivant les arbitrages des actifs pour optimiser la valorisation de votre investissement et générer des plus-values redistribuées chaque année aux associés. Ces cessions stratégiques visent à optimiser la valorisation de votre SCPI tout en générant des plus-values qui seront redistribuées chaque année aux associés. Cette approche permet de compléter la performance globale de la SCPI et de préserver son positionnement en tant qu'actif patrimonial de référence.

Cette évolution temporaire garantit une gestion prudente et responsable, afin d'assurer la pérennité de la valorisation et des performances de votre investissement.

Nous vous remercions pour votre confiance et restons à votre disposition pour toute question.

L'équipe PAREF Gestion