



NOVAPIERRE 1

Bulletin trimestriel d'information : T3 2020

N°83 - Valable du 1er octobre au 31 décembre 2020 et
relatif à la période du 1er juillet au 30 septembre 2020

Type : SCPI de distribution à capital variable

Catégorie : immobilier commercial

L'essentiel

en date du 30/09/2020

190,6 M€

Capitalisation

2 430

Associés

440 €

Prix de souscription

404,80 €

Prix de retrait

15 ans **6,45 %**

10 ans **4,53 %**

Taux de Rentabilité
Interne (TRI) 31/12/2019

4,21 %

Taux de Distribution
sur Valeur de Marché
(TDVM) 31/12/2019

247 M€

Valeur du patrimoine

90 %

Taux d'Occupation
Financier (TOF)

Sommaire

ÉDITO

page 2

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

page 3

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

page 4

SITUATION LOCATIVE

page 4

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

page 5

LeParticulier
Les **VICTOIRES** ★
des SCPI 2020



NOVAPIERRE 1 : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Capital social statutaire : 240.000.000 € ■ 425 103 017 RCS Paris ■ Siège
social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ■ Visa AMF SCPI n° 05-31 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,

Le troisième trimestre 2020 et la reprise soutenue de l'activité dont il a été le témoin nous ont permis d'engager un chantier de recouvrement des loyers non réglés sur le second trimestre. A l'orée des nouvelles contraintes sanitaires qui marqueront les prochaines semaines, cet assainissement est un élément clé de la stabilité de Novapierre 1.

Ainsi, au 30 septembre 2020, 90 % des loyers de l'année avaient été recouverts au moyen d'un plan d'action initié dès le premier confinement. Pour les seuls loyers dus au deuxième trimestre, le taux de recouvrement est passé de 50 % au 30 juin 2020 à 80 % au 30 septembre. Cette progression est d'autant plus remarquable qu'elle inclut les mesures prises au titre de plan d'accompagnement destinés à apporter des solutions adéquates aux locataires les plus en difficulté, tout en préservant le revenu de votre SCPI. Bien sûr, nos équipes continuent de se mobiliser au quotidien pour poursuivre ces actions.

C'est notamment grâce à cette implication que la SCPI peut distribuer un acompte sur dividende de 6 € par part ce trimestre. Cette distribution permet de compenser la baisse de l'acompte que nous avons mise en œuvre aux 1er et 2e trimestres dans une stratégie de gestion prudente.

Parallèlement à cela, nous avons continué de valoriser votre patrimoine via la cession de nos lots commerciaux situés dans la Tour Gamma, à hauteur de 3,7 millions d'euros, réalisant ainsi une plus-value de 1,45 million d'euros depuis leur acquisition dix ans auparavant. De plus, nous avons poursuivi notre travail de commercialisation des surfaces vacantes, en signant par exemple un nouveau bail de neuf ans fermes avec l'enseigne Boulanger, qui s'est installée le 1er août sur 1 450 m² au cœur de la ZAC des Terres Saint Jean à Epinal, ou encore en louant nos locaux vacants à Enghien-les-Bains et Nevers. Grâce à cela, le taux d'occupation financier atteint désormais 90,0 %.

Nous sommes fiers de partager avec vous le prix reçu par votre SCPI, dont la stratégie a été saluée pour sa pertinence et sa résilience par la presse spécialisée. Ainsi, Novapierre 1 a pris la tête du classement 2020 des meilleures SCPI de commerce établi par Le Particulier et MeilleureSCPI.com.

Alors que nous entrons dans un nouveau confinement, nous tenons à vous assurer que l'ensemble des équipes de PAREF Gestion reste mobilisé pour la gestion de votre SCPI et le maintien de performances solides.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Actif situé à Caen (14) et acquis par votre SCPI en 2018
Superficie : 5 684 m²
Locataires : Fnac, Marionnaud
Loyer : 1 429 570 €

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

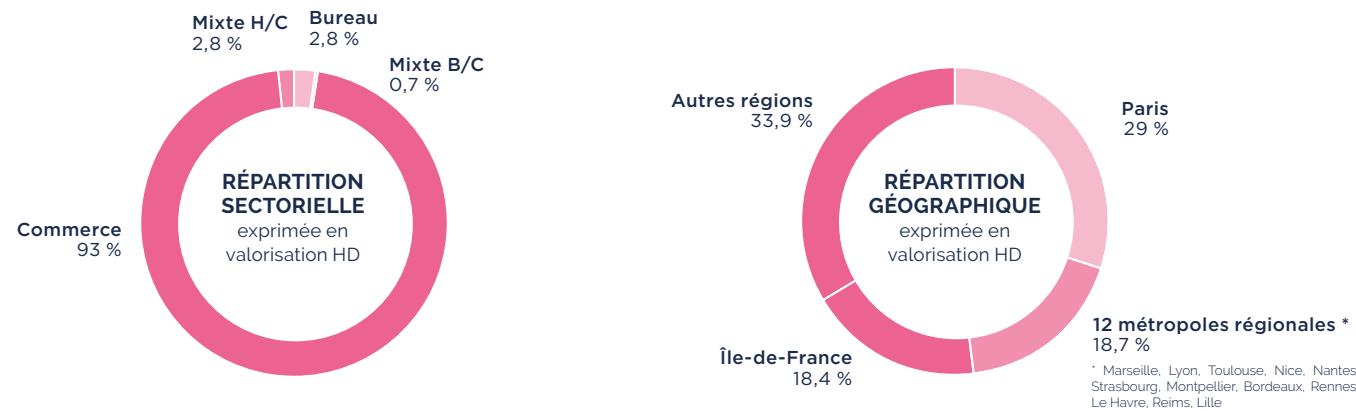
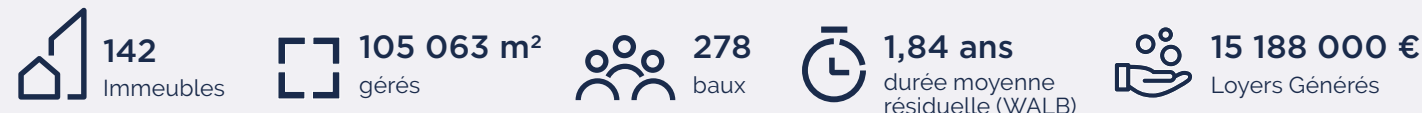
À l'heure où nous écrivons ces lignes, 83 % des loyers de l'année ont été recouverts, ce qui contribue à la performance et à la résilience de Novapierre 1. Ce montant prend en compte les échéances facturées du 4e trimestre, sachant qu'une grande part de ces créances n'est pas due à ce jour. Bien sûr, nous restons vigilants quant aux annonces gouvernementales liées à la nouvelle vague de Covid-19. Les mesures prises pour ce nouveau confinement sont toujours contraignantes mais nous notons cependant que les autorisations d'ouverture sont plus importantes et la durée semble à ce jour plus limitée, alors que les dispositifs de soutien aux entreprises sont maintenus.

Soyez assurés de notre mobilisation au quotidien pour vous offrir un rendement annuel dans la lignée des années précédentes. Nous vous remercions pour votre confiance.



Rémi Juzanx
Fund Manager

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2020

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2020		RÉPARTITION		
Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
69 187 676 €	28 %	10,96 %	89,04 %	3,45 ans

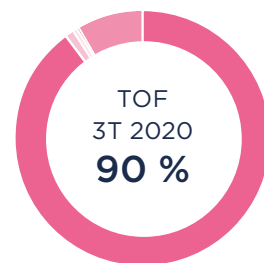
ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Vente de lots commerciaux totalisant 429 m² situés à Paris rue de Bercy (75) pour un total de 3 700 000€

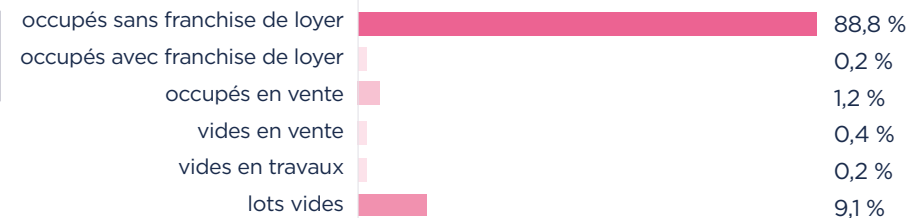
INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Aucun investissement sur le patrimoine n'est intervenu au cours de ce trimestre

SITUATION LOCATIVE



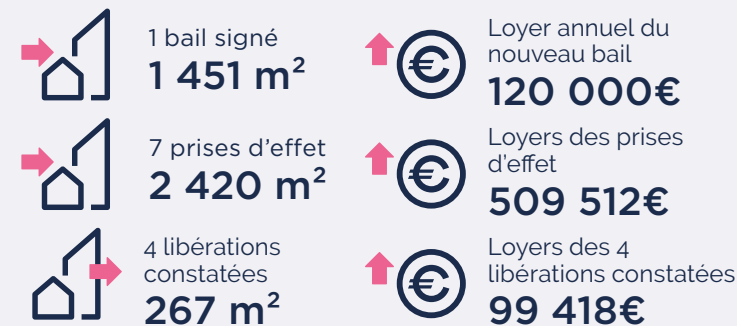
Détail du Taux d'Occupation Financier calculé suivant la méthode ASPIM



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).

ACTIVITÉS LOCATIVES DU 3^{ème} TRIMESTRE

FOCUS



1 nouveau bail signé :
Epinal (88) - Commerce - 1 451 m² - Loyer annuel de 120 k€

1 prise d'effet marquante :
Paris Opéra (75) - Commerce - 96m² - Loyer annuel de 109 297 €

1 libération marquante :
Le Mans (72) - Commerce - 107 m² - Loyer annuel de 54 847€

LOCAUX VACANTS

Au 30 septembre 2020, les locaux vacants représentent une surface totale de 12 840 m² de locaux à usage commercial et 304 m² à usage de bureaux. Les actifs représentant une situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Tous les scénarios sont envisagés pour optimiser le parc locatif de Novapierre 1.

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

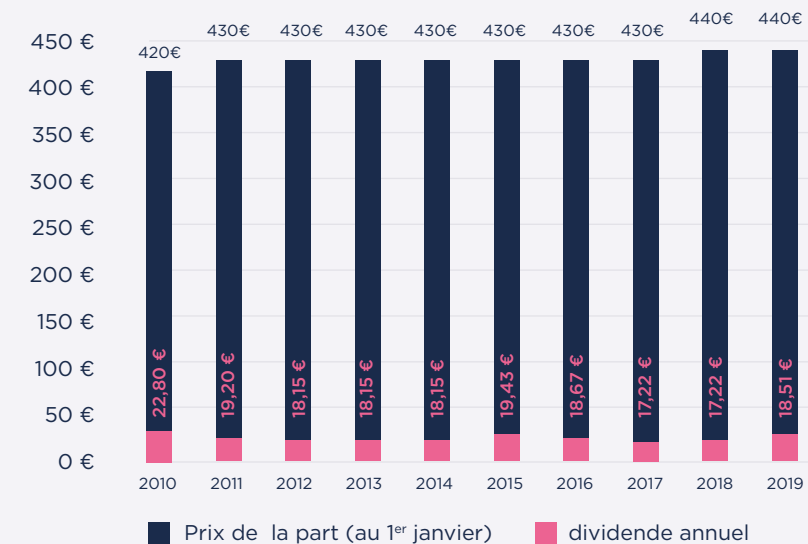


EVOLUTION DU CAPITAL

Le capital s'élève à **433 144 parts** en fin de trimestre

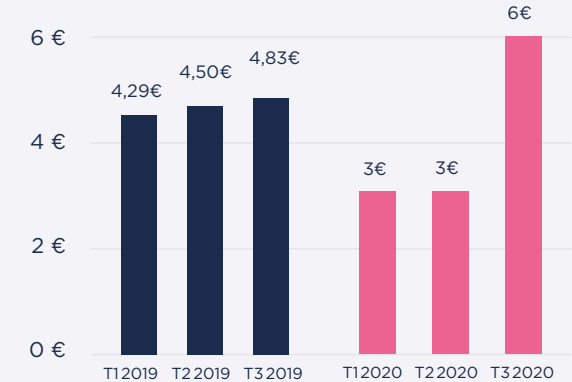
TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
1	433 144	1 055	1 055	0	433 144	2 431
2	433 144	166	166	0	433 144	2 432
3	433 144	1954	1954	0	433 144	2 430

HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



440 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS 2018

Souscription minimum 5 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus)	440 €
- Valeur nominale	240 €
- Prime d'émission	200 €
Dont commission de souscription	35,20 €
au titre des frais de recherche et d'investissement	
Valeur de retrait	404,80 €

482 € Valeur de reconstitution 2019

410 € Valeur de réalisation 2019

406,32 € Valeur IFI 2019 préconisée résidents français

406,32 € Valeur IFI 2019 préconisée non-résidents français

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital et de liquidité. 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.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Modalités de souscription et de retrait des parts

Souscription :

Minimum CINQ (5) parts pour tout nouvel associé. Information du client Avant toute souscription (en démembrement, 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 des Bulletins trimestriels d'information disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet 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 dividendes potentiels (4 acomptes trimestriels par an) est fixée pour votre SCPI, au premier jour du deuxième mois, suivant la réception intégrale des fonds par la société.

Tout investissement en parts de SCPI comporte des risques notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier et lié à l'endettement de la SCPI. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum. 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.

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

LEXIQUE

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

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.

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

Taux d'occupation financier (TOF) : le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier).

Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Il est mesuré le dernier jour du trimestre civil, prenant en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil. Ce taux mesure la performance locative financière de la SCPI.

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 1er 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 14/05/2008, dans la limite des fonds disponibles. Le plafond du fonds est porté de 1,5 M€ à 3 M€. Le prix de retrait par le fonds est fixé à 388 € depuis le 15/05/2014. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %

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.

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 l'évaluation du patrimoine faite en fin d'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.

Contactez-nous

pour toutes vos questions sur votre SCPI
Tél. : 01 86 90 41 10 - associes@paref.com
www.paref-gestion.com

paref-gestion.com

