



**NOVAPIERRE 1**

## Bulletin trimestriel d'information : T4 2020

N°84 - Valable du 1er janvier au 31 mars 2021 et relatif à  
la période du 1er octobre au 31 décembre 2020  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : immobilier commercial

### L'essentiel

en date du 31/12/2020

**190,6 M€**

Capitalisation

**2 429**

Associés

**440 €**

Prix de souscription

**404,80 €**

Prix de retrait

15 ans **6,04 %**

10 ans **4,35 %**

Taux de Rentabilité  
Interne (TRI) 31/12/2020

**3,70 %**

Taux de Distribution  
sur Valeur de Marché  
(TDVM) 31/12/2020  
vs 4,21% en 2019

**245 M€**

Valeur du patrimoine

**90,1 %**

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



**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,

A nouveau, les locataires de Novapierre 1 ont vécu un trimestre difficile en cette fin d'année 2020. Fermeture des commerces non-essentiels pendant le mois de novembre, fermeture prolongée pour les établissements dans l'incapacité de mettre en place le protocole sanitaire et menace persistante d'un nouveau confinement sont autant d'éléments qui ont pesé sur les activités commerciales.

Ces nouvelles fermetures ont mis à rude épreuve les nombreux efforts déployés par nos équipes d'asset et de property management dans le recouvrement des loyers. Le taux de recouvrement des loyers du 4<sup>e</sup> trimestre atteint 72,0 % alors qu'il s'élève à 92,6 % pour les 3 premiers trimestres de l'année. Au total en 2020, nous avons recouvré 84,4 % de nos créances, les appels de fonds du dernier trimestre ayant un poids plus important sur l'année du fait de la refacturation de la taxe foncière. Nos équipes poursuivent bien entendu leurs efforts afin d'améliorer encore ce taux qui, compte tenu de l'année que nous venons de passer reste louable.

En plus de ce travail important, nous avons également eu à cœur de dynamiser l'activité locative de votre SCPI. Le taux d'occupation du portefeuille s'est ainsi maintenu à 90,1 %, contre 90,9 % en fin d'année 2019 et 90,0 % à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre, grâce à la location de locaux commerciaux, notamment à Wittenheim (364 m<sup>2</sup> loués à une enseigne d'équipement de la maison) ou à Marmande (342 m<sup>2</sup> loués à un concessionnaire automobile).

Dans ce contexte, le montant du dividende pour ce trimestre s'élève à 4,26 euros par part, soit un total de 16,26 euros par part pour l'ensemble de l'année 2020, ce qui correspond à un TDVM de 3,70 % pour votre SCPI.

A cette performance vient s'ajouter la bonne tenue de la valeur de votre investissement. En effet, la valeur de votre patrimoine est restée stable sur l'année en dépit de la crise que nous traversons actuellement. Au 31 décembre 2020, le patrimoine de la SCPI s'élève donc à 245,2 millions d'euros, soit une baisse de 0,4 % à périmètre constant (c'est-à-dire hors effet de la cession des lots commerciaux détenus dans la Tour Gamma au 30/09/2020). La valeur de la part de Novapierre 1 reste donc inchangée au 31 décembre 2020.

A l'orée de cette année 2021, nous restons plus que jamais mobilisés pour accompagner les locataires de Novapierre 1 tout en gardant notre objectif de recouvrement et de performance pour votre investissement.

Bien sincèrement,

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

bulletin d'information



Actif situé à Caen (14) et acquis par votre SCPI en 2018  
Superficie : 5 684 m<sup>2</sup>  
Locataires : Fnac, Marionnaud  
Loyer : 1 429 570 €

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

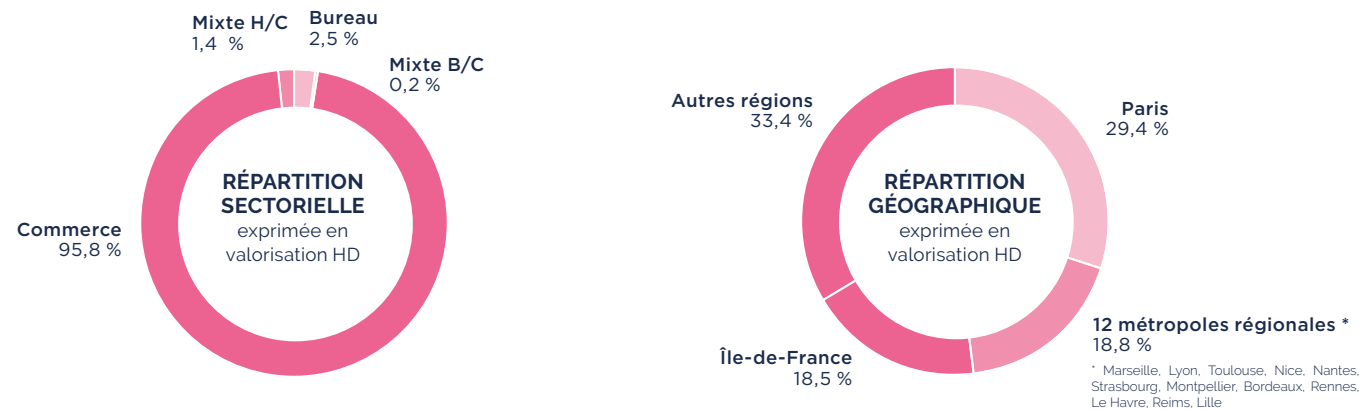
Vous avez été nombreux à manifester votre inquiétude quant à la disponibilité de votre épargne. La mécanique habituelle du remboursement des associés sortants par l'entrée de nouveaux associés étant limitée par une collecte en baisse, nous avons décidé de doter le fonds de remboursement de votre SCPI afin d'augmenter la liquidité du marché des parts.

Concrètement, cela veut dire que nous avons renforcé notre programme d'arbitrages pour l'année 2021 dans la perspective d'allouer le produit des cessions au fonds de remboursement. Une fois doté, ce fonds permettra à certains associés de sortir plus facilement du véhicule, sans attendre l'entrée de nouveaux investisseurs. La valeur de la part via le fonds de remboursement est aujourd'hui fixée à 388 euros.



**Rémi Juzanx**  
Fund Manager

## PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



### POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2020

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2020		RÉPARTITION		
Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
69 443 563 €	28 %	11,03 %	88,97 %	3,25 ans

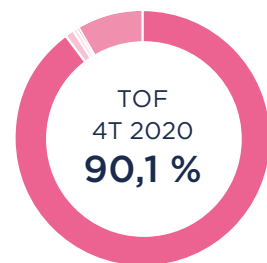
### ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

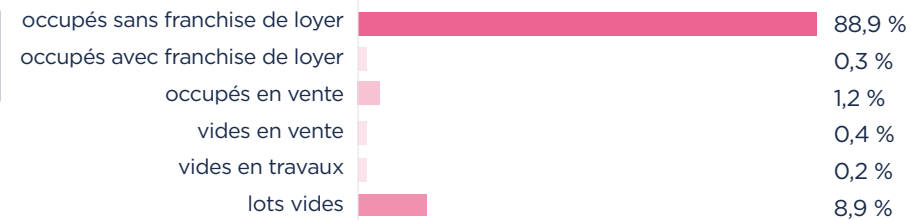
### INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE



### FOCUS

- 1 nouveau bail signé :** Marmande (47) - commerce - 342 m<sup>2</sup> - loyer annuel de 27 360 €
- 1 prise d'effet marquante :** Chaville (92) - commerce - 560 m<sup>2</sup> - loyer annuel de 94 950 €
- 1 libération marquante :** Vallauris (06) - commerce - 840 m<sup>2</sup> - loyer annuel de 107 112 €

### LOCAUX VACANTS

Au 31 décembre 2020, les locaux vacants représentent une surface totale de 11 722 m<sup>2</sup> de locaux à usage commercial et 54 m<sup>2</sup> 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



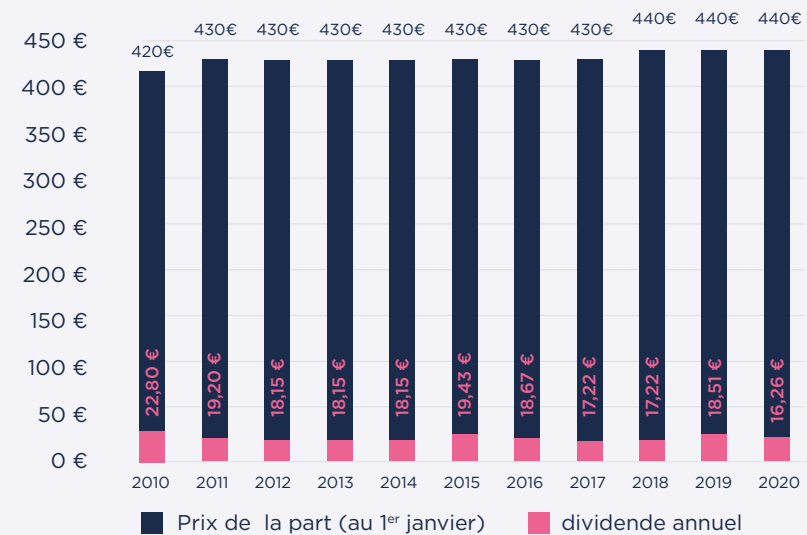
### EVOLUTION DU CAPITAL

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
4	433 144	296	296	0	433 144	2 429

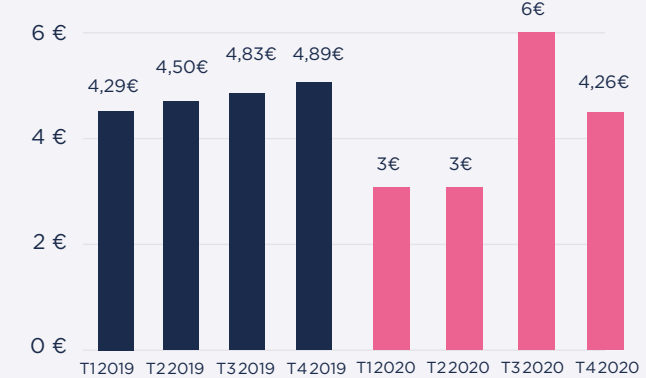
Au 31/12 il y avait 17 560 parts en attente de retraits sur Novapierre 1

### 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

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

<b>482 €</b>	Valeur de reconstitution 2019*
<b>410 €</b>	Valeur de réalisation 2019*
<b>406,32 €</b>	Valeur IFI 2019* préconisée résidents français
<b>406,32 €</b>	Valeur IFI 2019* préconisée non-résidents français

\*Les valeurs au 31/12/2020 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale seront communiquées dans le bulletin à paraître en Avril. 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.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de la SCPI Novapierre 1 se tiendra le 17 juin 2021, à dix heures. A cette occasion, vous serez invités à élire sept (7) membres du Conseil de surveillance. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. 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. Par ailleurs, le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par voie électronique. Enfin, eu égard à l'évolution de la situation sanitaire actuelle relative à l'épidémie de Covid-19, l'Assemblée Générale pourra se tenir à huis clos (hors la présence physique des associés). Le déroulement de la réunion vous sera communiqué ultérieurement.

## 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](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 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.

**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.

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.

## Contactez-nous

pour toutes vos questions sur votre SCPI  
Tél. : 01 86 90 41 10 - [associes@paref.com](mailto:associes@paref.com)  
[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

[paref-gestion.com](http://paref-gestion.com)

