

**NOVAPIERRE 1**

## Bulletin trimestriel d'information T3 2023

N° 95 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2023  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2023  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Nous vous avons récemment confirmé le maintien de la valeur de part de votre SCPI Novapierre 1, résultat de la nouvelle campagne de valorisation de mi-année confiée à des experts indépendants sur la totalité du portefeuille. Le prix de souscription de 442 €/part présente un écart de -5,78% par rapport à la valeur de reconstitution qui s'établit désormais à 469,10 €/part.

Dans un contexte de baisse généralisée des valeurs, conséquence de la hausse des taux du marché immobilier (+0,3% d'évolution en moyenne du taux de capitalisation du portefeuille), la résilience de la valeur du portefeuille immobilier de votre SCPI est à noter. Cette dernière s'explique par une certaine résilience des commerces de pieds d'immeuble et des retail parks situés en Ile-de-France (-1,03%) et dans les 12 métropoles régionales (-1,29%). Les galeries et centres commerciaux, qui sont au nombre de 5 dans votre portefeuille, sont les actifs les plus impactés représentant 41% de la baisse totale du patrimoine.

Malgré le contexte économique international incertain, l'économie française a montré une certaine capacité de rebond au 3<sup>e</sup> trimestre, avec une croissance du PIB estimée à 0,9%<sup>1</sup> en 2023, un taux de chômage stable à 7,5%<sup>2</sup> et un pouvoir d'achat des ménages en hausse. La hausse des taux d'intérêt et l'environnement international mouvementé entraînent néanmoins une contraction des marchés immobiliers. Ainsi, le marché d'investissement en immobilier d'entreprise a poursuivi son ralentissement avec environ 2,5 Mds€ d'investissement sur ce troisième trimestre, soit un recul de 31% par rapport au trimestre précédent<sup>3</sup>.

L'immobilier de commerce, après un excellent début d'année avec 1,4 Md€ d'investis au premier trimestre, marque cependant le pas avec respectivement seulement 500 M€ et 300 M€ de transactions aux deuxième et troisième trimestres, soit un volume de 2,2 Mds€ depuis le début de l'année 2023 contre 4,8 Mds€ sur la même période en 2022<sup>3</sup>.

Votre SCPI maintient son activité de gestion locative ce trimestre en signant 3 nouveaux baux représentant un loyer annuel sécurisé de 72 K€ pour des durées fermes comprises entre 3 et 6 ans. Ces 3 nouvelles signatures ont eu une prise à bail au cours de ce troisième trimestre. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) est désormais de 87,9% au troisième trimestre, en baisse (-2,0%) par rapport au TOF du précédent trimestre en raison de la prise d'effet de congés reçus.

Par ailleurs, la cession d'un actif au prix de 950 K€ réalisée au trimestre précédent, a permis d'alimenter le fonds de remboursement de Novapierre 1 et permettre ainsi la sortie de 2 111 parts au troisième trimestre.

Enfin, **la distribution nette pour ce troisième trimestre s'élève à 5,16 euros par part**, en ligne avec celle du trimestre précédent et en hausse de 3,6 % par rapport au dividende du troisième trimestre 2022.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : <sup>1</sup>Insee; <sup>2</sup>Eurostat; <sup>3</sup>BNP Paribas Real Estate.

**NOVAPIERRE 1** : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 240.000.000 euros  
■ N° RCS Paris 425 103 017 ■ 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 1.658.400 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.



**PAREF**  
GESTION

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

 au 30/09/2023

 **2 434**  
associés

 **442 €**  
valeur de la part  
depuis le 1<sup>er</sup> juin 2023

**181,6 M€**  
Capitalisation sur prix de souscription

**5,16 €**  
Acompte sur Dividende T3  
versé le 27/10/2023

## PERFORMANCES

Rentabilité &amp; Taux de distribution

### Taux de rentabilité interne au 31/12/2022

15 ans	4,97 %
10 ans	3,82 %
5 ans	3,21 %

### Taux de distribution 2022 : 4,51 %



## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2022 & 2023

Acomptes sur dividende par part (net versé)



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 410 900 parts en fin de trimestre, dont 27 111 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
T1 2023	415 795	739	1 864	0	414 670	2 428
T2 2023	414 670	199	1 858	0	413 011	2 425
T3 2023	413 011	132	2 243	104	410 900	2 434
T4 2023						

**442 €**

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

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

<b>Une part (tous frais inclus)</b> .....	<b>442 €</b>
- Valeur nominale	240 €
- Prime d'émission	202 €
<small>dont 8% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement</small>	35,36 €

**Valeur de retrait** ..... **406,64 €**
**402,68 €**

 Valeur de réalisation  
au 31/07/2023

**469,10 €**

 Valeur de reconstitution  
au 31/07/2023

**375,98 €**

 Valeur IFI 2022 préconisée  
résidents français

**375,98 €**






 Valeur IFI 2022 préconisée non-  
résidents français



# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

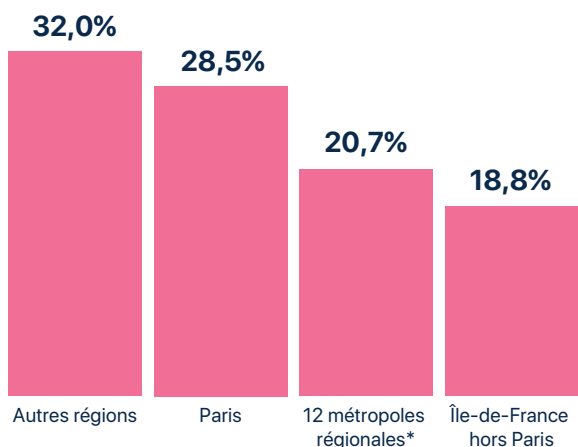
 au 30/09/2023

## Votre patrimoine en un coup d'œil

 <p><b>226,3 M€</b> Valeur du patrimoine</p>	 <p><b>132</b> immeubles</p>	 <p><b>101 353 m<sup>2</sup></b> gérés</p>	 <p><b>247</b> baux</p>	 <p><b>1,33 an</b> durée résiduelle moyenne ferme des baux</p>	 <p><b>3,3 M€</b> loyers encaissés au 3<sup>ème</sup> trimestre</p>
---	---	---	--	---	--

## Répartition géographique




Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/07/2023 moins les cessions intervenues)



\*Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille

## Répartition sectorielle

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/07/2023 moins les cessions intervenues)

 <p><b>95,5%</b> Commerces</p>	 <p><b>2,8%</b> Bureaux</p>	 <p><b>1,7%</b> Autres</p>
---	--	--

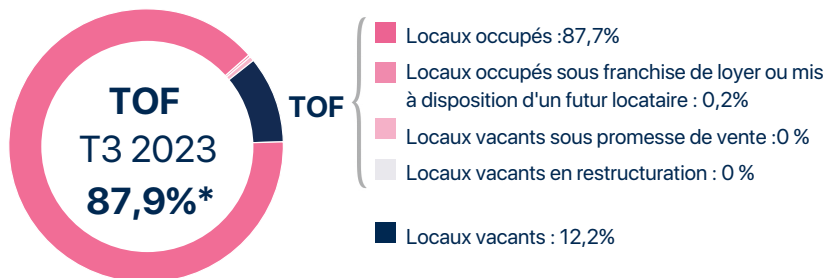
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
63,0 M€	226,3 M€	0 €	226,3 M€	27,8%

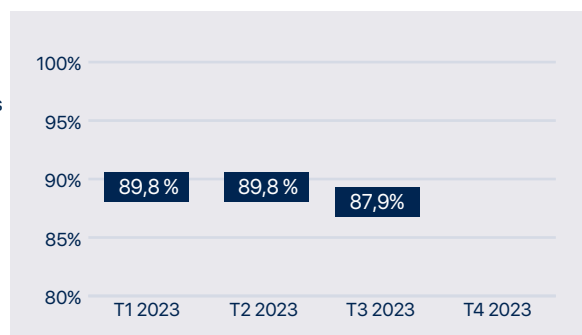
# L'ESSENTIEL DE LA GESTION

au 30/09/2023

## Taux d'occupation financier (TOF)



## Évolution du TOF 2023



\* 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 3<sup>e</sup> trimestre



\* Une libération a pris effet au deuxième trimestre 2023, mais sa procédure collective a été reçue au troisième trimestre.

\*\* A noter que 10 lots, représentant une surface de 1 882 m<sup>2</sup>, sont laissés délibérément vacants dans le cadre de la rénovation en cours du centre commercial de Caen.

## Acquisition du trimestre

Aucun investissement n'est intervenu au cours de ce trimestre.

## Arbitrage du trimestre

Aucun arbitrage n'est intervenu au cours de ce trimestre.

## Focus sur un actif

### Projet de remodeling des extérieurs du centre commercial "Central Caen"



**Localisation :** 6 rue Paul Doumer, 14 000 Caen

**Typologie :** Galerie Commerciale

**Surface :** 5 859 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Mai 2019

**Début des travaux :** Fin août 2023

**Fin des travaux :** Fin novembre 2023

**Montant total des travaux :** 925 K€

Le 28 août 2023, votre SCPI Novapierre 1 a entamé d'importants travaux sur le centre commercial récemment renommé "Central Caen". Le fort potentiel de revalorisation et la volonté de redynamiser la galerie commerciale ont amené votre SCPI à entreprendre dans un premier temps un projet de rénovation des extérieurs.

Cette première phase des travaux porte sur l'embellissement des façades avec la pose d'un nouvel habillage valorisant la visibilité des signalétiques des enseignes du centre commercial. L'ouverture des vitrines sur l'extérieur et la rénovation des arcades permettront de mettre en évidence l'activité des commerces et d'améliorer l'attractivité du centre commercial.

Sur l'année 2024, la deuxième phase du projet de rénovation du centre commercial consistera à rénover et aménager les espaces intérieurs des cellules locatives. Cette seconde phase se déroulera en étroite collaboration avec les futurs locataires des cellules vacantes dont la commercialisation a déjà débuté.



# VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Novapierre 1 s'est tenue le 29 juin 2023 au Sofitel Arc de Triomphe (Paris 8<sup>e</sup>) avec un quorum de 25,71% (106 373 parts sur 413 800).

L'ensemble des résolutions présentées, dont le texte intégral figure aux pages 66 à 68 du Rapport Annuel 2022, a été adopté (1 à 11), avec une forte majorité des voix.

Par ailleurs, lors de cette assemblée, trois membres du Conseil de surveillance ont été élus pour une durée de trois ans :

- La société PRIMONIAL CAPIMMO représentée par Grégory FRAPET (membre réélu) ;
- SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES (« S.N.R.T. ») représentée par M. Dominique CHUPIN (membre réélu) ;
- Monsieur Benoit CABANIS (nouveau candidat).

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, à tenir en 2026.

## De nouvelles options de souscription mises à votre disposition

Nous sommes heureux de vous informer que vous disposez désormais de nouvelles options de souscription : le versement programmé et le réinvestissement de dividendes.

**L'option de versement programmé** vous permet de mettre en place un plan d'investissement régulier, en définissant un nombre de parts que vous souhaitez investir mensuellement ou trimestriellement. La souscription de parts s'effectue en parts pleines uniquement.

**L'option de réinvestissement des dividendes** vous offre la possibilité de faire croître progressivement votre portefeuille de SCPI en réinvestissant automatiquement vos dividendes. Ainsi, plutôt que de percevoir vos dividendes chaque trimestre, vous pouvez désormais choisir de les réinvestir directement dans l'acquisition de nouvelles parts. L'expression de l'option se réalise en un pourcentage du dividende trimestriel reçu. Au travers de cette option, il est possible d'acquérir des parts pleines uniquement. Ainsi, si le pourcentage de dividendes alloués ne permet pas d'atteindre un nombre plein de parts, alors le nombre de parts investies sera arrondi à l'entier inférieur et le delta de dividendes restant vous sera versé.

Pour tout avis, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseil en gestion de patrimoine habituel. Nous restons également disponibles pour toute précision.

## 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 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 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.

**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 1<sup>er</sup> 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 à 3 M€. Le prix de retrait par le fonds de remboursement est fixé à 378 € depuis le 01/09/2023. 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.

## 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 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 1 peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 30 % de la valeur estimée des actifs immobiliers, tel que fixé par l'Assemblée Générale du 30 avril 2019.

## 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 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. 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.

## 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

