

Bulletin trimestriel d'information T2 2023

N° 94 - Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2023
et relatif à la période du 1^{er} avril au 30 juin 2023
Type : SCPI de rendement à capital variable
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

4,51 %

Taux de distribution* 2022

442 €

Prix de part depuis le 1^{er} juin 2023,
soit une revalorisation de +0,45%

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Après un premier trimestre plus résilient qu'initialement attendu, la Banque de France a annoncé une progression de l'activité de +0,1% au 2^e trimestre. Sur la deuxième partie de l'année, la croissance économique devrait poursuivre sa progression sur un rythme trimestriel de l'ordre de +0,2 %. Les dernières prévisions de la croissance économique ont donc été révisées légèrement à la hausse avec une croissance moyenne de +0,7 % sur 2023.

Ces premiers signes de résilience accompagnent le reflux annoncé de l'inflation. En effet, l'inflation, qui avait atteint son pic au premier trimestre, ralentit sur ce deuxième trimestre, avec la baisse des prix de l'énergie (-3,0 % sur un an) et le ralentissement de la hausse des prix de l'alimentation. Cette décélération progressive de l'inflation devrait se poursuivre sur la deuxième moitié de l'année 2023, les dernières prévisions de la Banque de France tablent sur une inflation moyenne de 5,6 % sur l'année 2023.

Sur le plan immobilier, le ralentissement du marché de l'investissement constaté au premier trimestre s'est poursuivi sur ce deuxième trimestre avec seulement 3,2 Mds€ investis en immobilier d'entreprise en France contre 7,9 Mds€ en 2022 sur la même période. Au premier semestre, l'investissement total en immobilier d'entreprise a connu une baisse de 43 % par rapport au premier semestre 2022.

Concernant le commerce, les bonnes performances du début d'année se sont logiquement ralenties sur ce deuxième trimestre avec moins de 400 M€ d'investissements, contre 1,3 Md€ sur le premier trimestre. Le marché du commerce représente 22 % des volumes investis en France sur cette première moitié d'année 2023.

Dans ce contexte, votre SCPI maintient sa forte activité de gestion locative en réalisant 5 prises à bail représentant un loyer annuel de 162 K€. Parmi ces prises d'effet, 3 nouveaux baux ont été signés au cours de ce deuxième trimestre correspondant à un revenu annuel supplémentaire de 86 K€ sur des durées fermes de 3 ans. Enfin, votre SCPI a enregistré le renouvellement d'un bail sur un actif parisien sécurisant un loyer annuel de 60 K€. Cette bonne dynamique a ainsi permis de maintenir un Taux d'Occupation Financier (TOF) à 89,8 %.

Par ailleurs, le travail de rotation du portefeuille s'est poursuivi avec 1 actif cédé sur ce trimestre pour un montant total de 950 K€, correspondant à la valeur d'expertise 2022. Le produit de cette cession a permis d'alimenter le fonds de remboursement de Novapierre 1 pour permettre la sortie de 1 858 parts au deuxième trimestre. Au 30 juin 2023, le nombre de parts en attente de sortie s'élevait ainsi à 25 184.

Après l'augmentation de la valeur de reconstitution de votre SCPI à 489,17 € par part à fin 2022, le prix de souscription a été augmenté à 442 € le 1^{er} juin 2023 afin de conserver un écart inférieur à 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution.

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

Bien sincèrement,



Anne SCHWARTZ

Directrice Générale

***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^{er} janvier de l'année n.

Le taux de distribution 2022 de la SCPI Novapierre 1 de 4,51 % est constitué de : 4,51 % de distribution sur résultat courant, 0 % de distribution exceptionnelle et 0 % d'impôts prélevés à la source. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

NOVAPIERRE 1 : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutoire : 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.

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 30/06/2023

 **2 425**
associés

 **442 €**
valeur de la part
depuis le 1^{er} juin 2023



182,6 M€
Capitalisation sur prix de souscription



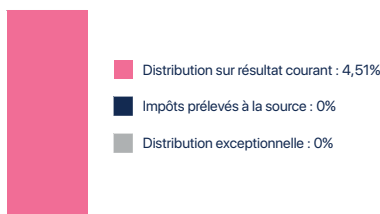
5,16 €*
Acompte sur Dividende T2
versé le 27/07/2023

*constitué de 100% de distribution sur résultat courant

PERFORMANCES

Taux de distribution & rentabilité

TAUX DE DISTRIBUTION 2022 : 4,51 %

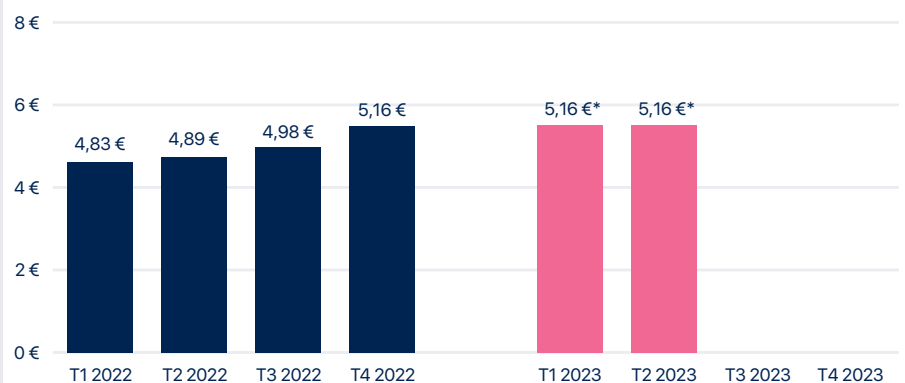


15 ans **4,97 %**
10 ans **3,82 %**
5 ans **3,21 %**

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31/12/2022

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2022 & 2023

Acomptes sur dividende par part (net versé)



*constitué de 100% de distribution sur résultat courant

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.

ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 413 011 parts en fin de trimestre, dont 25 184 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
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						
T4 2023						

442 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS 1^{ER} JUIN 2023

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

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

Valeur de retrait 406,64 €

419,96 €

Valeur de réalisation
2022

489,17 €

Valeur de reconstitution
2022

375,98 €

Valeur IFI 2022 préconisée
résidents français

375,98 €



Valeur IFI 2022 préconisée non-
résidents français



PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

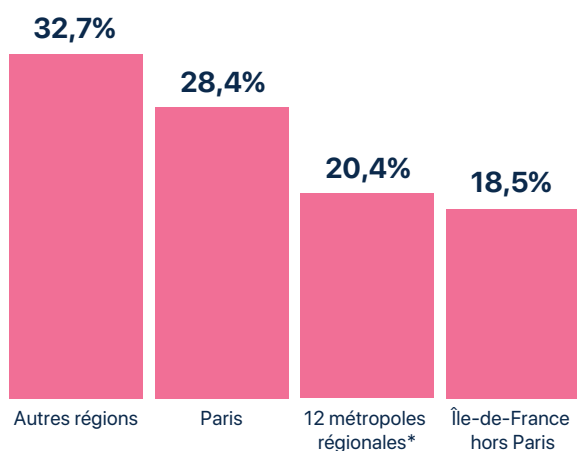
au 30/06/2023

Votre patrimoine en un coup d'œil

 233,3 M€ Valeur du patrimoine	 132 immeubles	 101 353 m² gérés	 255 baux	 1,4 an durée résiduelle moyenne ferme des baux	 15,1 M€ loyers annualisés au 30/06/2023
--	--	--	---	--	---

Répartition géographique




Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2022 moins les cessions intervenues)



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

Répartition sectorielle

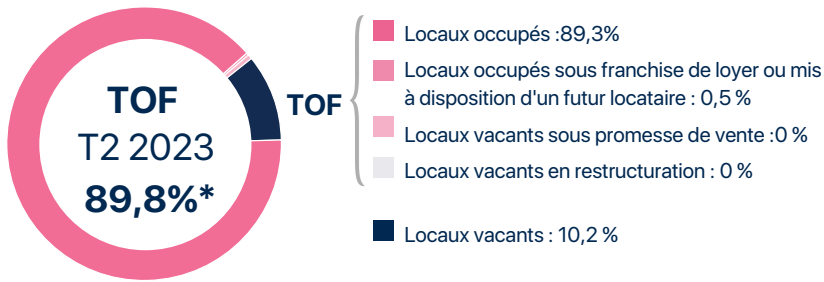
Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 31/12/2022 moins les cessions intervenues)

 95,7% Commerces	 2,7% Bureaux	 1,6% Autres
--	---	---

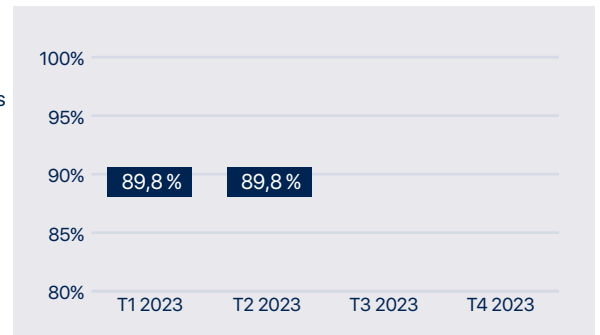
Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
63,4 M€	233,3 M€	0 €	233,3 M€	27,2%

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 2^e trimestre



Focus : renouvellement d'un bail commercial pour une durée ferme de 3 ans



Localisation : 30 rue de Sévigné, Paris (75)

Typologie : Commerce

Surface : 31 m²

Date d'acquisition : 26/03/2013

Locataire : Les Néréides Paris

Loyer annuel : 60 000 €

Situé au cœur du 4^e arrondissement de Paris, ce commerce acquis en 2004 possède une localisation privilégiée qui lui permet de bénéficier de l'attractivité des séduisantes ruelles commerçantes du quartier du Marais. L'actif est loué depuis 2014 à Les Néréides Paris, maison de bijouterie créée en 1980.

Acquisitions du trimestre

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

Arbitrage du trimestre

Au cours du 2^e trimestre 2023, un arbitrage a été réalisé pour un montant de cession de 950 K€ :



Localisation : 41 avenue de l'Europe, Velizy-Villacoublay (78)

Typologie : Commerce

Surface : 606 m²

Date d'acquisition : 20/10/2005

Prix d'acquisition : 1 175 121 €

Prix de vente : 950 000 €

Situé dans les Yvelines, ce commerce a été acquis en 2005 au prix de 1,18 M€. Votre SCPI avait décidé de positionner cet actif dans son plan d'arbitrage en raison du besoin de réaliser d'importants travaux de rénovation et de son attractivité limitée qui a compliqué le travail de relocation (actif vacant depuis 2015). La vente de cet actif est intervenue le 29 juin 2023 au prix de 950 K€, correspondant à la dernière valeur d'expertise.

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Novapierre 1 s'est tenue le 29 juin 2023 au Sofitel Arc de Triomphe (Paris 8^e) 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, trois (3) membres du Conseil de surveillance ont été élus à savoir :

- 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).

Revalorisation du prix de souscription de votre SCPI

Le 1^{er} juin 2023, PAREF Gestion a revalorisé le prix de souscription de part de votre SCPI Novapierre 1 qui s'établit désormais à 442 € soit une progression de 2 € (+0,45 %).

Cette revalorisation est le reflet de deux facteurs : la relative stabilité de la valeur du portefeuille immobilier de la SCPI en 2022 (-0,2 % à périmètre constant) et l'évolution à la hausse de la valeur d'une partie de ses instruments financiers liés au financement du portefeuille Immoctave acquis en 2019. Cette évolution positive s'est traduite par une augmentation de la valeur de reconstitution de la SCPI de +2,20%, à 489,17 € par part. Le prix de souscription a en conséquence été réévalué à 442 € par part, lui permettant de rester dans le couloir de 10% autour de cette valeur de reconstitution.

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.

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^{er} 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 385 € depuis le 01/05/2022. 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

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 rentabilité n'est pas garantie. 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. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS.

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^{er} 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

Nos équipes sont également joignables au :
01 86 90 41 10



PAREF Gestion - Siège social :
153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

