



NOVAPIERRE 1



# Bulletin trimestriel d'information : T4 2021

N°88 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2022 et relatif à  
la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2021  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : Commerces

## L'essentiel

en date du 31/12/2021

188,1 M€

Capitalisation

2 480

Associés

440 €

Prix de souscription

404,80 €

Prix de retrait

239,5 M€

Valeur du patrimoine  
au 31/12/2021

87,9 %

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)\*

15 ans 5,41 %  
10 ans 4,08 %  
5 ans 3,09 %

Taux de Rentabilité  
Interne (TRI) 31/12/2021\*

3,70 %\*\*

Taux de distribution sur  
valeur de marché (TDVM)  
31/12/2020\*

4,80 %

Taux de Distribution  
31/12/2021\*

La meilleure performance en  
10 ans grâce à la mobilisation de  
l'équipe de gestion

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

\*\* La valeur du TDVM 2020 et la valeur du Taux de Distribution 2020 sont identiques.



**PAREF**  
GESTION

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

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Après une année 2020 marquée par l'incertitude de la période Covid, Novapierre 1 signe en 2021 la meilleure performance des 10 dernières années de son histoire, avec une distribution totale de 21,12 euros par part, soit un taux de distribution de 4,80 %.

Il s'agit du résultat de deux évolutions très positives pour votre SCPI. D'une part, le portefeuille Immoctave, acquis au cours de l'année 2019, a pu délivrer une performance plus en ligne avec les fondamentaux du portefeuille et ainsi renforcer le rendement offert par le portefeuille historique de la SCPI. Et d'autre part, fait très positif, l'activité locative soutenue de l'année a amélioré les fondamentaux de Novapierre 1 et offre de saines perspectives pour les années à venir. Ainsi, 28 baux ont été signés en 2021 sur l'ensemble du portefeuille pour un loyer total annuel de plus de 1,3 m€, soit 9 % des loyers totaux de la SCPI qui ont été renouvelés et sécurisés sur l'exercice. Sur ce 4<sup>ème</sup> trimestre, plus particulièrement, 6 baux ont été signés, représentant un loyer annuel de 190 k€ hors charges pour la SCPI.

Au cours de ce trimestre, Novapierre 1 a également poursuivi sa politique active d'arbitrages avec 7,45 m€ de cessions signées à un prix de vente supérieur de 10 % aux valeurs d'expertises 2020 des immeubles. Le produit des cessions a ainsi pu être alloué en partie au fonds de remboursement de Novapierre 1 pour faciliter la sortie de certains associés de la SCPI mais également à alimenter le stock de plus-values de votre SCPI qui participent à sa performance. Cette politique d'arbitrages et d'allocation du produit des cessions sera poursuivie l'an prochain comme le confirme, en cette fin de trimestre, la signature d'une nouvelle promesse pour la vente d'un local commercial de la région parisienne pour un montant de 1,4 m€.

Considérant la nouvelle campagne d'expertises à fin décembre 2021 et l'effet des cessions intervenues sur l'exercice 2021 d'un montant total de 7,8 m€, la valeur du portefeuille s'établit à 239,5 m€, soit une baisse de 2,3 % par rapport au portefeuille à fin 2020. A périmètre constant en revanche, c'est-à-dire hors effet des cessions de l'année, sa valeur progresse de 0,7 %, ce qui démontre la qualité et la robustesse de votre patrimoine d'une part, et la bonne tenue des valeurs des actifs commerciaux sur le marché d'autre part.

Grâce à une forte activité locative, une bonne gestion de la rotation du portefeuille et une hausse de la valeur du patrimoine, nous terminons 2021 avec d'excellentes nouvelles pour la SCPI qui se traduisent par une performance soutenue pour votre épargne. Dans le sillage des actions menées en 2021, le plan 2022 vise à renforcer le profil de votre SCPI afin de vous délivrer des performances attractives.

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance et vous souhaite une excellente année 2022.

Bien sincèrement,



**Anne Schwartz**  
Directrice Générale

## Le mot du Président du Conseil de Surveillance

« Le conseil de surveillance de la SCPI se félicite des résultats de Novapierre 1 et compte partager cette confiance avec tous les associés, restant convaincu que ceux qui auront conservé leurs parts malgré la crise sanitaire seront bientôt confortés dans leur choix et leur conviction. »

**Jacques de Juvigny**



## LA PERFORMANCE DE VOTRE SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2021

Taux de Rentabilité Interne (TRI)\*

15 ans	5,41 %
10 ans	4,08 %
5 ans	3,09 %

31/12/2021

Taux de Distribution\*\*

**4,80 %**

\*Taux de Rendement 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 : 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.

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.

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Après une année 2020 marquée par l'impact de la crise sanitaire sur le commerce français, une année 2021 de transition et de redressement de votre SCPI, 2022 sera pour Novapierre 1 l'aboutissement du travail de repositionnement de votre société.

Nous avons tout d'abord pour objectif de clore le chapitre de la crise sanitaire, par la récupération des impayés restants liés aux fermetures imposées et par la liquidité retrouvée du marché des parts. Pour ce faire, nous continuons à mener un plan ambitieux d'arbitrages afin de doter le fonds de remboursement de la SCPI, lequel permet aux associés de sortir plus rapidement lorsqu'ils le souhaitent, moyennant une décote sur le prix de retrait.

En parallèle, nous progressons dans la location de nos espaces vacants et dans la relocation de nos locaux occupés. L'accroissement du taux d'occupation et la recherche de réversion sur nos locaux loués sont les premiers objectifs de nos équipes d'asset management. Enfin, nous mènerons un chantier de restructuration de la dette de la société afin de pouvoir reprendre le chemin des investissements. Nous pourrions ainsi offrir au fonds de nouvelles opportunités qui viendront encore l'affirmer comme une des meilleures SCPI commerces du marché.



**Rémi JUZANX**

Gérant Novapierre 1



Avenue de l'Opéra, Paris 1<sup>er</sup> arrondissement

## PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

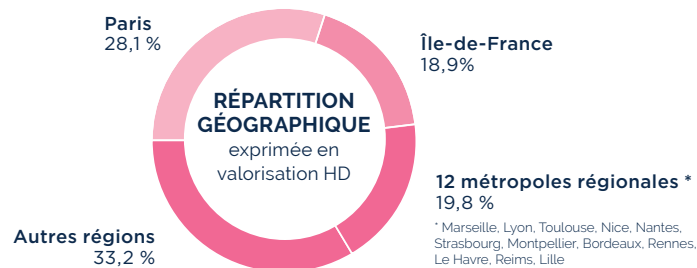
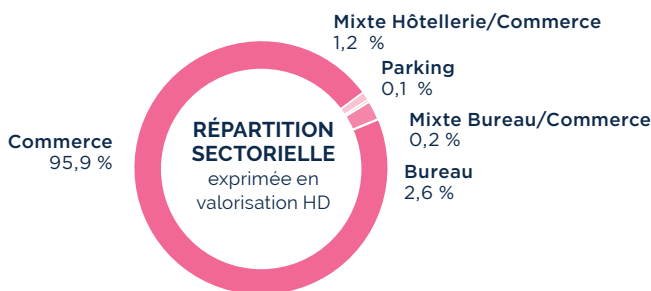
 **139**  
Immeubles

 **104 805 m<sup>2</sup>**  
gérés

 **269**  
baux

 **1,71 ans**  
durée moyenne résiduelle  
des baux (WALB)

 **14 870 000 €**  
Loyers Générés



## POINT SUR L'ENDETTEMENT

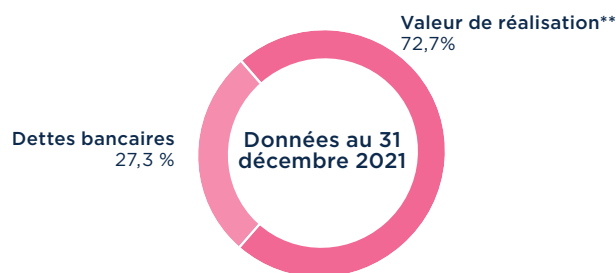
**30 SEPTEMBRE 2021**

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine
66 696 693 €	27,3 %

**31 DÉCEMBRE 2021**

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine
66 416 120 €	27,7 %

**Ratio dettes et autre engagements\***



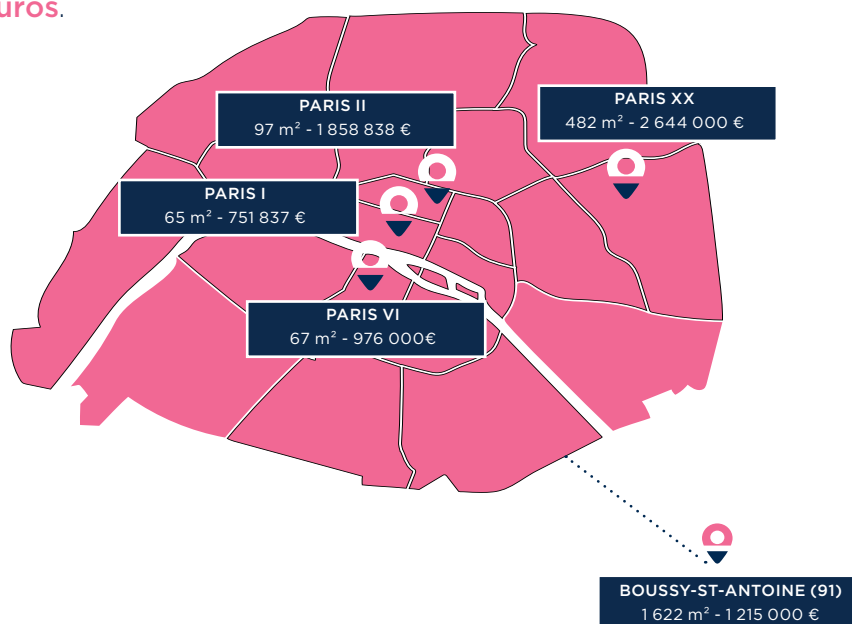
\*Le ratio dette et autres engagements est la division des dettes et autres engagements immobiliers par l'actif brut.

\*\*Valeur de réalisation 2020.

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE



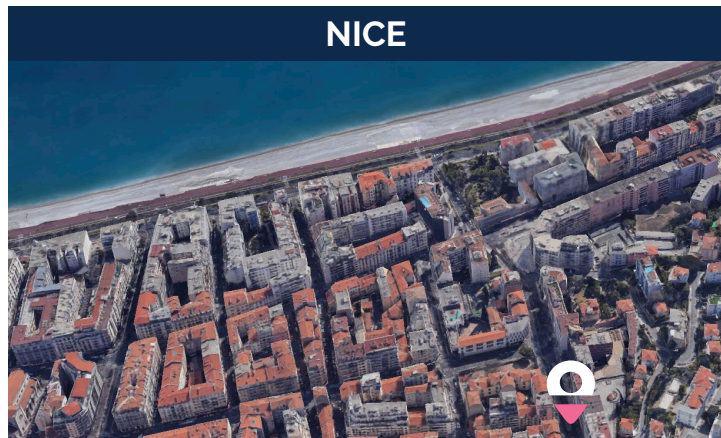
Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, 5 commerces d'une surface totale de 2 333 m<sup>2</sup> ont été vendus pour **7 445 675 euros**.





# UN RENOUVELLEMENT DE BAIL IMPORTANT POUR VOTRE SCPI

## NICE



Type d'actif : Commerce

Adresse : 21 Bd François Grosso, 06000 Nice

Période ferme de bail : 3 ans

Surface : 480 m<sup>2</sup>

Loyer annuel : 92 540 €

Secteur d'activité : Banques

Locataire : Société Générale

Date d'effet du bail : 01/10/2021

« Votre SCPI NOVAPIERRE 1 a su, au cours de ce 4<sup>ème</sup> trimestre, améliorer son taux d'occupation financier de près de 2,5 % par rapport au trimestre dernier, permettant ainsi de s'élever à 87,9 % à la fin de l'année 2021.

Cette hausse s'explique par 5 nouvelles signatures de baux ainsi qu'un renouvellement de bail signé au cours du trimestre, qui génèrent un loyer global annuel de 190 240 € hors charges. Ceci, ainsi que le faible nombre de congés donnés par les locataires de la SCPI, démontre la solidité du patrimoine sous gestion et la qualité des signatures réalisées.

A noter qu'à ce jour, 2,3 % du patrimoine est occupé sous franchise. Autrement dit, sans changement majeur lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2022, le taux d'occupation financier de la SCPI dépassera 90 % dès le premier trimestre de l'année. »

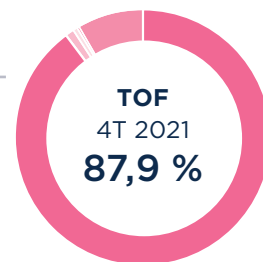


Nicolas Cassagne  
Asset Manager

## SITUATION LOCATIVE

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

occupés sans franchise de loyer	87,9 %	TOF
occupés en vente	0,0 %	
occupés avec franchise de loyer	2,3 %	
vides en vente	0,0 %	
vides en travaux	0,0 %	
lots vides	9,8 %	



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) en vigueur en 2021.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE

	5 nouveaux baux signés 438 m <sup>2</sup>		Loyers annuels des baux 97 700 €
	1 renouvellement 480 m <sup>2</sup>		Loyer annuel 92 540 €

## LOCAUX VACANTS

Au 31 décembre 2021, les locaux vacants représentent une surface totale de 9 626 m<sup>2</sup>. 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



2 480  
ASSOCIÉS



440 €  
VALEUR DE LA PART



7,26 € ACOMPTE  
SUR DIVIDENDE T4 VERSÉ  
EN DATE DU 28/01/2022.

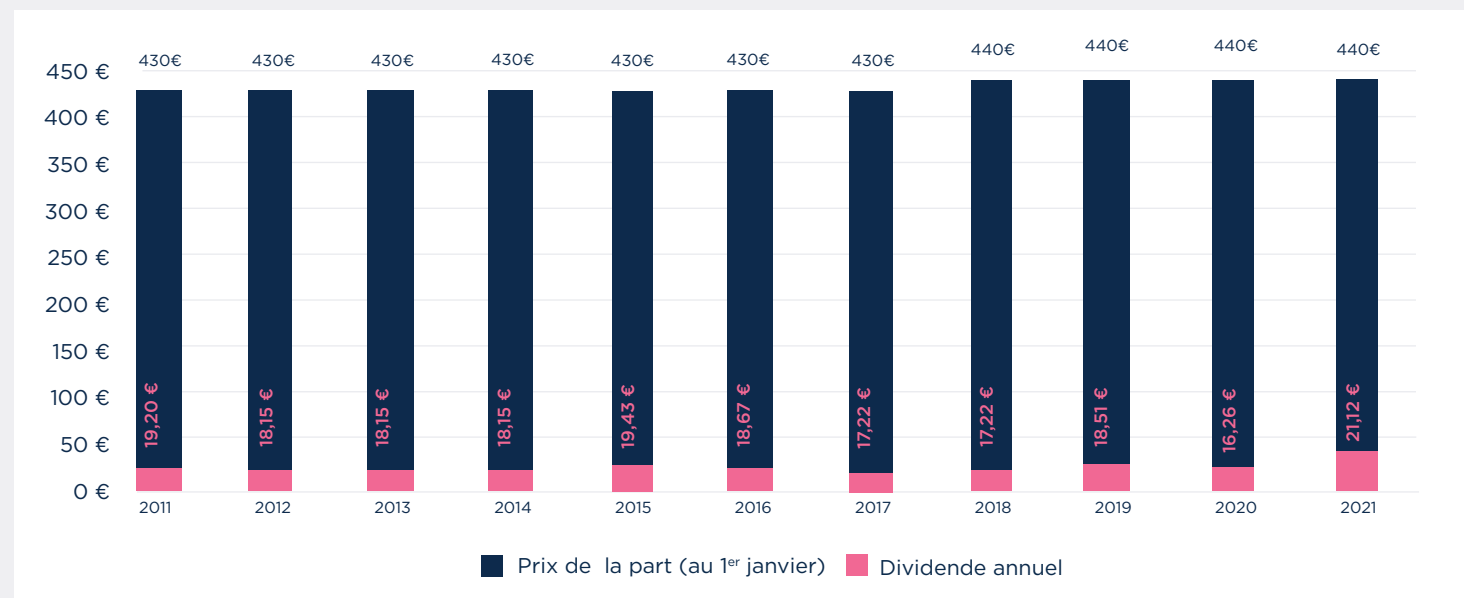
## EVOLUTION DU CAPITAL (en nombre de parts)

Le capital s'élève à **427 413 parts** en fin de trimestre

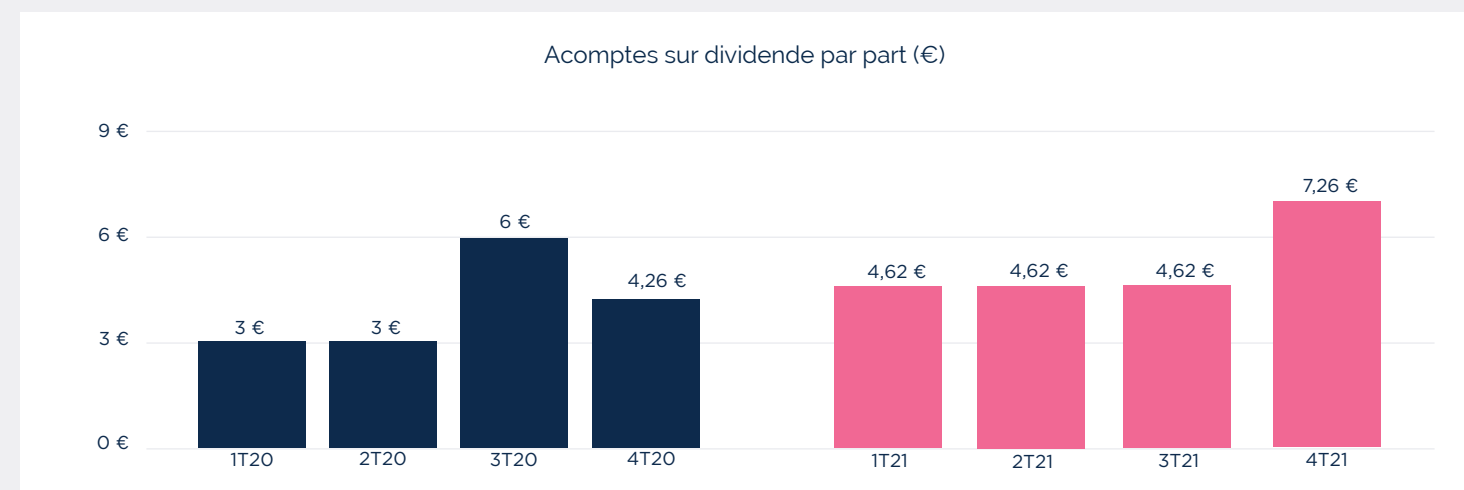
TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
1	433 144	279	279	0	433 144	2 427
2	433 144	187	187	0	433 144	2 520
3	433 144	144	432	229	432 856	2 525
4	432 856	210	5 653	1 409	427 413	2 480

Au 31 décembre 2021, il y avait 23 087 parts en attente de retraits sur Novapierre 1

## HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



## DISTRIBUTION



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.

## LE SAVIEZ-VOUS ?

### Les règles d'affichage des performances de vos SCPI évoluent !

L'ASPIM ( Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a fait évoluer les méthodologies de calcul des indicateurs de performances financières des SCPI que toutes les sociétés de gestion doivent mettre en œuvre à compter du 1er janvier 2022.

Intéressons-nous ce trimestre aux taux de distribution et au rendement global immobilier.

Tout d'abord, le « **taux de distribution** » de votre SCPI remplace désormais le « TDVM » (Taux de distribution sur valeur de marché). Il s'agit du rapport entre le dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé durant l'année (incluant les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier. Nous ne tenons donc plus compte de potentielles revalorisations du prix de part durant l'année.

D'autre part, le « **rendement global immobilier** » vous sera prochainement communiqué. Ce nouvel indicateur est la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation de la part durant la même année.

**Vous l'aurez compris, cette nouvelle façon de communiquer les performances de vos SCPI vise à vous offrir une information plus uniformisée et donc plus comparable !**

# 440 €

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS 2018

Souscription minimum 5 parts pour chaque nouvel associé

### Une part (tous frais inclus)

- Valeur nominale
- Prime d'émission  
*dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement*

440 €

240 €

200 €

35,20 €

### Valeur de retrait

404,80 €

**407,55 €** Valeur de réalisation 2020\*

**475,46 €** Valeur de reconstitution 2020\*

**373,85 €** Valeur IFI 2020 préconisée résidents français \*

**373,85 €** Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français\*

\*Les valeurs au 31/12/2021 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale seront communiquées dans le bulletin à paraître en avril.





## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre 1 se tiendra le jeudi 9 juin 2022, à seize heures. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement suivant l'évolution de la situation sanitaire relative à l'épidémie de Covid-19.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Par ailleurs, le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par ce biais si vous confirmez votre consentement auprès de notre service Associés. Une prochaine information vous sera transmise ce trimestre.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

L'intégralité des informations figure dans la note d'information de la SCPI NOVAPIERRE 1.

### Principaux frais

#### Frais supportés directement par l'investisseur (versés à la société de gestion)

##### Commission de souscription

*(Frais liés à la recherche d'investissement et à la distribution des parts de SCPI dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs)*

**8% HT du prix de souscription** (prime d'émission incluse). La TVA est supportée et récupérée par la société de gestion et n'impacte donc pas l'investisseur

##### Commission sur cession/mutation des parts

*(Frais de traitement de dossier payés en cas cession directe entre vendeur et acheteur (gré à gré), succession, donation)*

**75€ HT / 90€ TTC**

#### Frais supportés par la SCPI (versés à la société de gestion)

##### Commission de gestion annuelle

**8% HT des recettes de toutes natures encaissés HT par la SCPI** (loyers et produits financiers)

##### Commission sur arbitrage des actifs immobiliers

**2% HT des ventes hors droits ou 1,5% HT si ventes intermédiées par des tiers**

##### Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux

**1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € (HT) suivis directement par la société de gestion**

## 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.

**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 de remboursement est fixé à 368 € depuis le 01/07/2021. 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 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.



## 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 de distribution sur valeur de marché (TDVM)** : 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.

**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.

**Rendement immobilier global** : C'est la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n.

**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.

**WALB** : Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

### 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)



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