



## Bulletin trimestriel d'information T1 2024

N° 97 - Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2024  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

L'année 2024 s'annonce riche sur le plan de la gestion de votre SCPI, avec l'application d'un plan d'arbitrage ambitieux bien avancé à la fin de ce premier trimestre, ainsi que la mise en place du refinancement d'une ligne d'emprunt de 54 M€ signé le 29 avril 2024. L'objectif de cette année 2024 est de maintenir la dynamique de 2023 tout en continuant de proposer des opportunités de sorties pour les parts en attente de retrait.

Sur le plan économique, le premier trimestre 2024 a été marqué par un ralentissement de l'économie française, avec une croissance du PIB pour l'année en cours revue à la baisse par la Banque de France à 0,8 %. L'inflation, après avoir atteint une moyenne de 4,9 % en 2023, s'est modérée à 2,3 % en mars 2024. Cette tendance devrait favoriser le pouvoir d'achat des ménages et la consommation, tout en permettant à la Banque centrale européenne d'envisager une baisse des taux de financement sur les prochains trimestres.

De son côté, le marché immobilier d'entreprise a débuté l'année 2024 avec prudence, enregistrant un volume d'investissement total de 2,8 Mds€ au premier trimestre, soit une baisse de -38 % par rapport au premier trimestre 2023 et de -41 % par rapport à la moyenne décennale de la même période. Ce recul s'explique par un nombre restreint de transactions et des taux d'acquisition plus élevés qu'au cours des trimestres précédents.

Dans ce contexte de marché immobilier perturbé, l'immobilier de commerce a connu une baisse significative de ses investissements avec un volume total de 0,4 Md€, soit une contraction de -71 % par rapport au T1 2023 et de -50 % par rapport à la moyenne décennale du premier trimestre. La prudence des investisseurs s'observe notamment à travers la faible diversification de leurs investissements : les centres commerciaux ont concentré 58 % du volume total tandis que les commerces de centre-ville et de périphérie ont représenté respectivement 21 % et 22 % sur ce premier trimestre.

Sur le plan de la gestion locative, votre SCPI a poursuivi son activité ce trimestre en signant 2 nouveaux baux et 4 renouvellements représentant un loyer annuel de 200 K€ sur une durée ferme moyenne de 2,8 ans. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'affiche désormais à 87,4 % au 1<sup>er</sup> trimestre, en baisse (-1,1 %) par rapport au TOF du précédent trimestre en raison de plusieurs libérations enregistrées. La commercialisation en cours sur le projet de rénovation du centre commercial **Central Caen** viendra augmenter ce TOF sur les prochains trimestres.

Votre SCPI a également maintenu le travail de rotation de son portefeuille avec la vente d'un actif inoccupé depuis 2021 qui figurait depuis 2 ans dans le plan d'arbitrage. Cette cession au prix de 425 K€ est le résultat d'un long travail des équipes de gestion pour sortir du patrimoine de votre SCPI un actif localisé dans une zone présentant une forte vacance et qui nécessitait d'importants travaux de rénovation. Votre SCPI poursuit sa politique d'arbitrages avec de nouvelles promesses dont les signatures sont prévues au deuxième trimestre pour des ventes prévues sur la deuxième moitié de l'année 2024. La trésorerie ainsi dégagée sera utilisée pour financer les travaux qui valoriseront les actifs stratégiques du portefeuille et permettra de proposer de la liquidité aux investisseurs souhaitant sortir par le fonds de remboursement.

Enfin, la distribution nette pour ce premier trimestre s'élève à **4,32€** par part en jouissance, en ligne avec celle du trimestre précédent.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : Banque de France, CBRE, INSEE, BNP Paribas.



# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/03/2024

 **2 446**  
associés

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



**181,3 M€**  
Capitalisation sur prix de souscription



**4,32 €**  
Acompte sur Dividende T1  
versé le 30/04/2024

## PERFORMANCES

Rentabilité & Taux de distribution

Taux de rentabilité interne au 31/12/2023

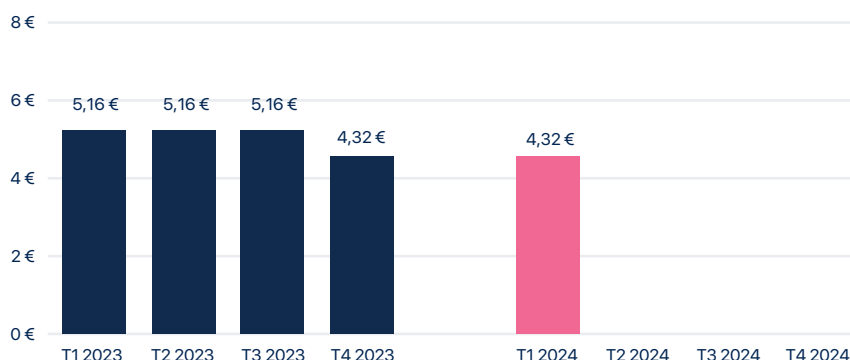
15 ans **4,69%**  
10 ans **3,88%**  
5 ans **2,90%**

Taux de distribution 2023 : **4,50 %**



## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2023 & 2024

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 410 169 parts en fin de trimestre, dont 34 623 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
T1 2024	410 169	125	125	0	410 169	2 446
T2 2024						
T3 2024						
T4 2024						

**442 €**

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

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus) .....	<b>442 €</b>
- Valeur nominale	240 €
- Prime d'émission	202 €
dont 8% HT de commission de souscription	35,36 €
au titre des frais de recherche et d'investissement	
<b>Valeur de retrait</b> .....	<b>406,64 €</b>

**392,91 €**  
Valeur de réalisation  
au 31/12/2023\*

**459,07 €**  
Valeur de reconstitution  
au 31/12/2023\*

**374,23 €**  
Valeur IFI 2023 préconisée  
résidents français

**374,23 €**  
Valeur IFI 2023 préconisée non-  
résidents français

\*Les valeurs 2023 de réalisation et de reconstitution sont affichées à titre indicatif, sous réserve d'approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 31/03/2024

Votre patrimoine en un coup d'œil



**221,8 M€**

Valeur du patrimoine



**131**

immeubles



**99 330 m<sup>2</sup>**

gérés



**242**

baux



**1,34 an**

durée résiduelle  
moyenne ferme des baux

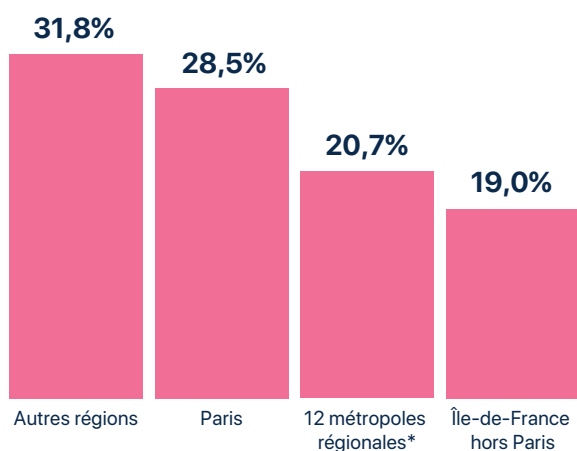


**3,3 M€**

loyers encaissés  
au 1<sup>er</sup> trimestre

## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits



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



## Répartition sectorielle

Exprimée en % du loyer facial annuel

25,7% de commerces essentiels



**15,2%**

Alimentaire



**10,5%**

Santé



**32,9%**

Équipement de  
la maison



**15,4%**

Restauration



**12,4%**

Services



**5,3%**

Culture et loisirs



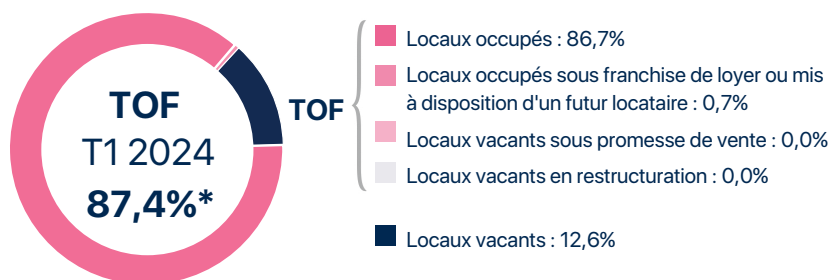
**8,4%**

Autres

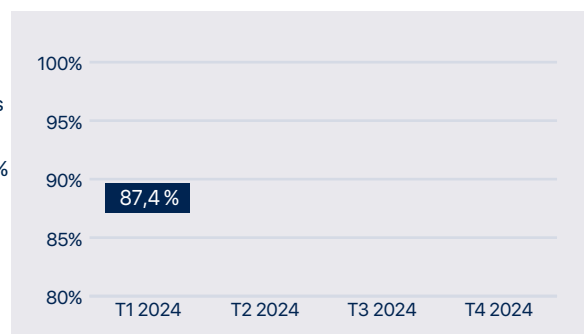
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
61,8 M€	221,8 M€	0,0 M€	221,8 M€	27,9%

## Taux d'occupation financier (TOF)



## Évolution du TOF 2024



\* 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 1<sup>er</sup> trimestre



\* À noter que 11 lots, représentant une surface de 2 107 m², 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

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024, votre SCPI a maintenu le travail de rotation de son portefeuille avec la vente d'un actif inoccupé depuis 2021 qui figurait depuis 2 ans dans le plan d'arbitrage. Cette cession est donc le résultat d'un long travail des équipes de gestion pour sortir du patrimoine de votre SCPI un actif nécessitant de lourds travaux de rénovation et localisé dans une zone présentant une forte vacance. La vente de cet actif est survenue le 5 mars 2024 au prix de 425 K€, correspondant à la valeur d'expertise de fin 2023.

**Localisation :** 1 rue Chateaubriand, Guingamp (22)

**Typologie :** commerce

**Surface :** 2 020 m²

**Date d'acquisition :** 22/11/2007

**Situation locative :** vacant depuis 2021

## Focus sur un actif : Paris Maubeuge

Situé en plein cœur du 9<sup>e</sup> arrondissement de Paris, à proximité de la place de l'Opéra et des grands magasins, cet actif bénéficie d'une localisation de tout premier plan dans un quartier touristique attractif. L'actif est loué depuis 2016 à un franchisé de l'agence immobilière Moriss Immobilier pour un bail de 12 ans dont 6 ans ferme.

**Adresse :** 11 rue de Maubeuge, Paris XIX

**Localisation :** rue commerçante en centre-ville

**Surface :** 115 m²

**Locataire :** Moriss Immobilier

**Date de prise d'effet du bail :** 11/10/2016

**Date de fin du bail :** 10/10/2028

**Loyer annuel :** 51 000 €





# VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Novapierre 1 se tiendra **le lundi 24 juin 2024 à seize heures, au Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe - 14 rue Beaujon, 75008 Paris.**

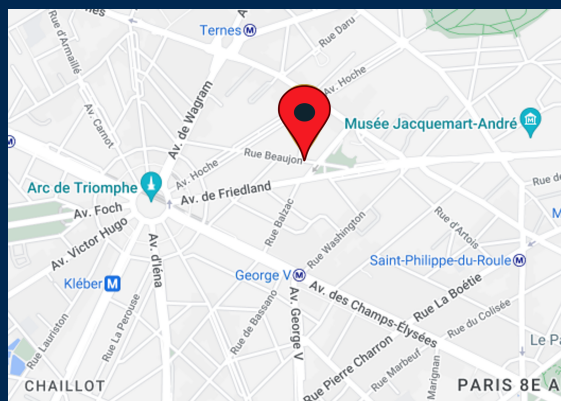
À cette occasion, vous serez invités d'une part à élire sept (7) membres du Conseil de surveillance, d'autre part à voter sur certaines évolutions statutaires qui seront intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion. Le détail des résolutions extraordinaires relatives auxdites évolutions est présenté dans le rapport annuel de votre SCPI qui vous sera transmis en amont de l'Assemblée Générale (Partie "Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire").

Enfin, nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation ou encore par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés. 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.

## Participez à la vie de votre SCPI et votez lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2024

En tant qu'associé de la SCPI Novapierre 1, vous êtes invité à assister à l'Assemblée Générale Annuelle de la société qui aura lieu le lundi 24 juin prochain à 16h00. Vous pourrez ainsi rencontrer les gérants de votre SCPI mais également **exprimer votre voix vis-à-vis des résolutions qui seront soumises à votre approbation**. Pour rappel, vous disposez d'un nombre de voix proportionnel à votre part dans le capital social de la société.

Si vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée Générale, vous pourrez, au choix, voter par correspondance via le formulaire de vote joint à la convocation ou voter par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont à notre service Associés.



**Lieu :** Sofitel Arc de Triomphe, 14 rue Beaujon, 75008 Paris.

**Méto / RER :** George V (ligne 1), Ternes (ligne 2), Saint-Philippe-du-Roule (ligne 9), Charles de Gaulle - Etoile (RER A, lignes 1, 2, 6).

**Parking public :** Etoile Friedland (31 avenue de Friedland).

## 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 d'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du premier mois suivant la réception intégrale des fonds par la SCPI. Ce, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

**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 une évaluation du patrimoine faite, à minima, en fin d'année. En 2023, une évaluation a également eu lieu à mi-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



BTI T124-NP1/1