

## Bulletin trimestriel d'information T2 2024

N° 98 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2024

Type : SCPI de rendement à capital variable

Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Au cours de ce deuxième trimestre 2024, la croissance économique française a continué à progresser modestement, atteignant +0,3% selon les dernières prévisions de l'INSEE. Toujours d'après l'INSEE, l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques à Paris cet été devrait stimuler cette croissance sur le deuxième semestre pour atteindre une progression de +1,1% sur l'ensemble de l'année 2024.

Ce retour de la croissance est actuellement soutenu essentiellement par le commerce extérieur, et devrait progressivement être relayé par la demande intérieure à partir de la fin d'année 2024. En effet, après deux années au cours desquelles le niveau d'inflation a cru plus vite que le niveau des salaires, une nouvelle conjoncture semble se profiler, caractérisée par une augmentation des salaires (+3,5% de progression en glissement annuel au premier trimestre 2024) supérieure à l'inflation (en net recul à +2,1% en juin 2024 selon l'INSEE). Cette tendance devrait permettre aux ménages de retrouver du pouvoir d'achat et favoriser la consommation sur les prochains trimestres. Concernant le marché de l'investissement, le contexte politique incertain et les conditions financières qui restent encore difficiles vont continuer à peser sur les investissements jusqu'à la fin de l'année.

Dans ce contexte, le marché immobilier d'entreprise reste prudent, enregistrant un volume d'investissement total de 4,3 Mds€ depuis le début d'année, soit une baisse de -37% par rapport au premier semestre 2023. Cependant, cette baisse semble se ralentir comme en témoigne la contraction de -47% entre le premier semestre 2023 et celui de 2022.

L'immobilier de commerce connaît quant à lui une baisse significative de ses investissements avec un volume total de 0,9 Md€, soit une contraction de -52% sur un an. Le marché subit les différences entre les prix affichés par les vendeurs et ceux souhaités par les acquéreurs, divisant ainsi par deux le nombre de transactions réalisées sur ce premier semestre 2024 par rapport à l'année précédente.

Sur le plan de la gestion locative, votre SCPI a poursuivi son activité ce trimestre en signant 3 nouveaux baux et 2 renouvellements représentant un loyer annuel de 184 K€ sur une durée ferme moyenne de 5,0 ans. Cette bonne dynamique permet d'afficher un Taux d'Occupation Financier (TOF) en hausse de 1,8%, s'établissant à 89,2% sur ce 2<sup>ème</sup> trimestre.

Votre SCPI continue également le travail de rotation de son portefeuille avec trois promesses de vente signées au cours de ce deuxième trimestre qui devraient générer un produit de cession de 6,2 M€. La trésorerie ainsi dégagée sera utilisée pour proposer de la liquidité aux investisseurs souhaitant sortir par le fonds de remboursement, pour financer les travaux qui valoriseront les actifs stratégiques du portefeuille, pour rembourser une partie de la dette et enfin pour vous distribuer une part de la plus-value réalisée.

En cette fin de trimestre, votre SCPI Novapierre 1 a effectué une nouvelle campagne de valorisation de mi-année, confiée comme l'année précédente à l'expert indépendant du fonds, sur la totalité du portefeuille. Cette campagne a permis de souligner une nouvelle fois la résilience de la valeur du patrimoine immobilier de votre SCPI en affichant une baisse de -0,5% à périmètre constant par rapport aux valeurs de fin d'année 2023. Cette baisse modérée nous permet de vous confirmer le maintien de la valeur de part au prix de 442 €.

Enfin, la distribution nette pour ce deuxième trimestre 2024 s'élève à **6,00 €** par part en jouissance, en nette augmentation de +39% par rapport au dividende distribué au trimestre précédent.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité, et vous souhaitons un bel été.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

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



 **2 447**  
associés

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



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



**6,00 €**  
Acompte sur Dividende T2  
versé le 31/07/2024

## PERFORMANCES

Rentabilité & Taux de distribution

Taux de rentabilité interne au 31/12/2023

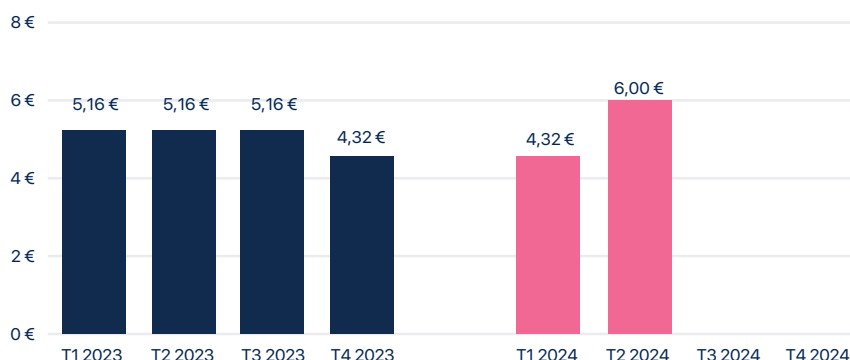
15 ans **4,69%**  
10 ans **3,88%**  
5 ans **2,90%**

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 37 321 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2024	410 169	125	125	0	410 169	2 446
T2 2024	410 169	2	2	0	410 169	2 447
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) ..... 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 €**

**382,73 €**  
Valeur de réalisation  
au 30/06/2024

**447,52 €**  
Valeur de reconstitution  
au 30/06/2024

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

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



# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

Votre patrimoine en un coup d'œil

au 30/06/2024



**220,7 M€**

Valeur du patrimoine



**131**

immeubles



**99 315 m<sup>2</sup>**

gérés



**241**

baux



**1,37 an**

durée résiduelle  
moyenne ferme des baux

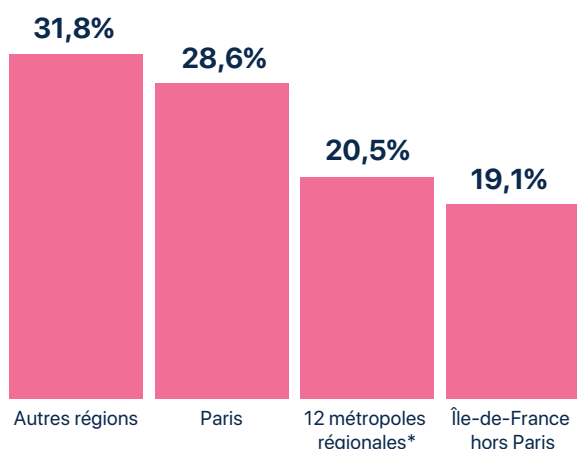


**3,3 M€**

loyers encaissés  
au 2<sup>e</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

24,5% de commerces essentiels



**14,3%**

Alimentaire



**10,2%**

Santé



**31,3%**

Équipement de  
la maison



**15,6%**

Restauration



**11,9%**

Services



**5,7%**

Culture et loisirs



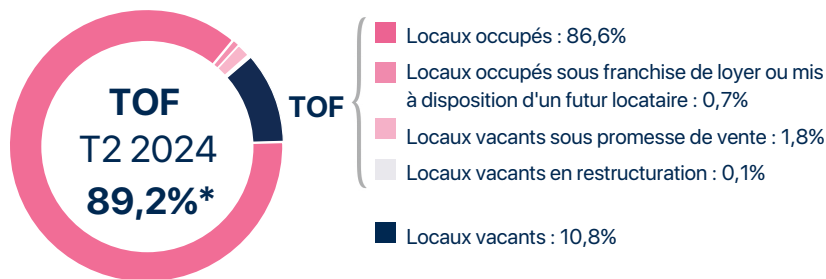
**11,0%**

Autres

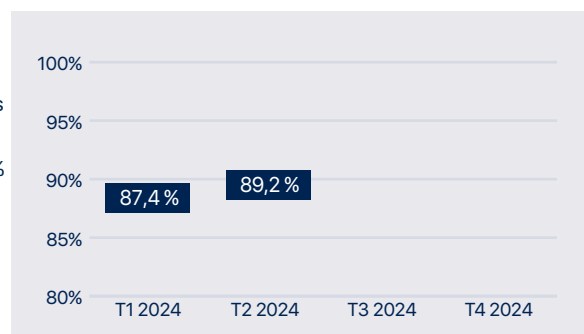
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
62,8 M€	220,7 M€	0,0 M€	220,7 M€	28,5%

## 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 2<sup>ème</sup> trimestre



\* À noter que 11 lots, représentant une surface de 2 107 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 : Paris Sainte-Anne

Situé en plein cœur du 1<sup>er</sup> arrondissement de Paris, à proximité de nombreux lieux emblématiques de la capitale tels que la rue de Rivoli, le Musée du Louvre ou encore le Jardin des Tuileries, cet actif bénéficie ainsi d'une localisation de tout premier plan dans un quartier touristique très attractif. L'actif est loué depuis 2014 à une enseigne de restauration coréenne qui, à travers les différents menus proposés, met en valeur les traditions et techniques culinaires du pays.

**Adresse :** 14 rue Sainte-Anne, Paris I<sup>er</sup>

**Surface :** 146 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition de l'actif :** 29/06/2015

**Locataire :** Chikoja

**Date de prise d'effet du bail :** 01/01/2014

**TOF:** 100%

**Loyer annuel :** 98 000 €





L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Novapierre 1 s'est tenue le lundi 24 juin 2024 à seize heures, au Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe – 14 rue Beaujon, 75008 Paris.

En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration ou encore par voie électronique, sur convocation de la société de gestion, PAREF Gestion, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 5 juin 2024.

Le quorum atteint n'étant pas suffisant pour délibérer sur les résolutions ordinaires et extraordinaires, l'assemblée a été convoquée une seconde fois, au siège social, 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris, le jeudi 11 juillet 2024 à dix heures trente minutes à cet effet.

L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (1 à 20), notamment les évolutions statutaires intégrées dans la documentation juridique de l'ensemble des SCPI gérées par PAREF Gestion.

Par ailleurs, lors de cette assemblée, les sept (7) membres du Conseil de surveillance suivants ont été élus pour une durée de 3 ans :

1. M. Hervé BONISCHOT
2. M. Yves BOUGET
3. M. Bruno FISCHER
4. M. Stéphane GERMAIN de MONTAUZAN
5. M. Jacques de JUVIGNY
6. M. Patrick WASSE
7. SWANSTAR FRANCE représentée par Mme Olivia VER HULST

À titre de rappel, le texte intégral des résolutions ordinaires et extraordinaires figure aux pages 54 à 64 du rapport annuel 2023.

Le détail des résultats des votes est disponible sur le site internet de la Société de Gestion, rubrique "Actualités", et en cliquant sur le lien suivant : <https://paref-gestion.com/wp-content/uploads/2024/07/Novapierre-1-Resultats-detailles.pdf>

**PAREF Gestion** remercie les associés pour leur confiance et leur implication dans la vie sociale de leur SCPI.

## 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 l'envoi d'un bulletin de retrait 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 la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription**, 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 la demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois**, un mécanisme de rétro-compensation peut être mis en œuvre par la Société de Gestion pour permettre de compenser toute demande de retrait avec les sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée et non encore investies dans des actifs immobiliers. Ces sommes ne pourront excéder deux pour cent (2 %) par mois de la valeur de reconstitution de la société.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le mécanisme de rétro-compensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion pourrait proposer 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 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 lié à la gestion discrétionnaire résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants ;
- 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, étant précisé que ce seuil peut être franchi temporairement, durant une période maximum de douze (12) mois, dans la limite, fixée par l'assemblée générale du 11 juillet 2024, de trente-cinq pour cent (35 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers.

## 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, le tout ramené à une part. Elle est basée sur une évaluation du patrimoine faite, à minima, en fin d'année. En 2024, 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, le tout ramené à une part. 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 T224-NP1/1