



NOVAPIERRE 1



# Bulletin trimestriel d'information : T3 2021

N°87 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2021 et  
relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2021

Type : SCPI de distribution à capital variable

Catégorie : Commerces

## L'essentiel

en date du 30/09/2021

190,5 M€

Capitalisation

2 525

Associés

440 €

Prix de souscription

404,80 €

Prix de retrait

15 ans 6,04 %

10 ans 4,35 %

Taux de Rentabilité  
Interne (TRI) 31/12/2020\*

3,70 %

Taux de Distribution  
sur Valeur de Marché  
(TDVM) 31/12/2020\*

245 M€

Valeur du patrimoine  
au 30/09/2021

85,8 %

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)\*

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Un troisième trimestre marqué par une  
belle activité locative : des commerces  
de qualité, qui vivent !

## Sommaire

ÉDITO

page 2

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES

page 3

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

page 4

SITUATION LOCATIVE

page 5

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

page 6



**PAREF**  
GESTION

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

Ce 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'achève sur une note positive pour l'économie française. A l'heure où nous écrivons ces lignes, le gouvernement français a en effet révisé ses prévisions de croissance à la hausse pour l'année 2021. Cette dernière atteindrait désormais 6,25 % contre 6 % précédemment, ce qui permettrait à la France de recouvrer un PIB à un niveau proche de celui affiché avant la crise sanitaire. Les principaux éléments qui soutiennent cette réévaluation sont l'accélération de l'investissement et la croissance de la consommation des ménages. Cet optimisme s'illustre plus particulièrement dans l'indice de confiance des ménages qui dépasse à nouveau la barre des 100 (102 au 30/09/2021) versus des indices oscillant entre 90 et 95 en 2020.

Pour 2022, le surplus d'épargne accumulé par les Français pendant la crise sanitaire (151 milliards d'euros) est un élément fort pour anticiper la robustesse de la reprise. D'après les derniers travaux de l'Observatoire français des conjonctures économiques (OFCE), la croissance de l'économie française pourrait ainsi rebondir de 6,2 % en 2022 (contre 4 % estimés) si une partie de cette épargne était fléchée vers la consommation.

Dans le secteur de l'immobilier tertiaire qui nous intéresse plus particulièrement, 14,8 milliards d'euros ont été investis au 1<sup>er</sup> octobre 2021, soit une baisse de 16 % en un an. Après un démarrage difficile, les actifs commerciaux ont rattrapé leur retard et représentent aujourd'hui 13 % du volume total investi depuis le début de l'année. Cette dynamique se poursuit depuis l'été sur cette classe d'actifs, notamment sur des transactions inférieures à 50 millions d'euros (pieds d'immeuble et retail parks principalement).

Dans ce contexte, Novapierre 1 a poursuivi son programme d'arbitrages. Rue Damrémont, un appartement a été cédé au cours de ce 3<sup>ème</sup> trimestre. Parallèlement, la signature d'une promesse de vente portant sur 4 lots parisiens du portefeuille devrait aboutir à une cession d'ici mi-novembre 2021, générant un produit de cession de 6,2 millions d'euros, qui sera intégralement alloué au fonds de remboursement, après paiement de l'impôt sur la plus-value.

Par ailleurs, l'activité locative a continué de s'intensifier. 12 baux ont été signés au cours de ce 3<sup>ème</sup> trimestre, se répartissant entre le portefeuille historique (7 baux) et le portefeuille Immoctave (5 baux). En tout, 9 baux ont été conclus sur des surfaces vacantes, pour un loyer annuel généré d'environ 416 000 euros. A titre d'illustration, deux baux ont été signés à Limours, l'un avec l'enseigne Picard, l'autre avec Cocci Market. Ces deux baux représentent 1 020 m<sup>2</sup> de surfaces vacantes en moins et génèrent un loyer annuel de 102 380 euros.

Cet horizon endogène (la gestion du fonds) comme exogène (le contexte économique) qui s'éclaircit nous permet de maintenir les perspectives de dividende à 4,62 euros par part, en ligne avec les précédents trimestres.

Bien sincèrement,

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Le climat des affaires et les bons taux de recouvrement constatés sur les loyers (89 % sur les 9 premiers mois de l'année sur le portefeuille historique Novapierre 1) constituent des signaux extrêmement positifs quant à la distribution du fonds sur l'année 2021. Notre approche prudente du début d'année, durant les périodes de contraintes sanitaires, et l'amélioration de la situation que nous connaissons aujourd'hui sont autant d'éléments qui nous permettent d'aborder l'avenir avec sérénité.

Toutefois, la dotation du fonds de remboursement est maintenue et alimentée par des cessions à venir, afin d'assurer la liquidité aux associés qui ont émis le souhait de sortir de Novapierre 1.



**Rémi JUZANX**

Gérant Novapierre 1



# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

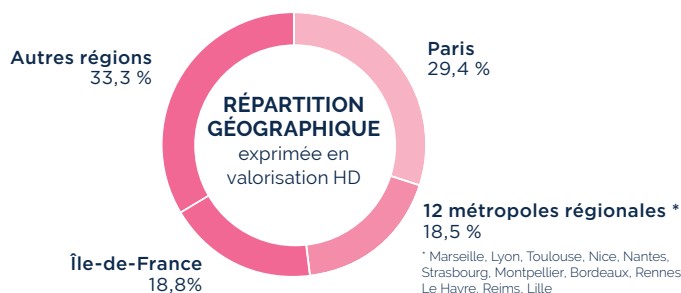
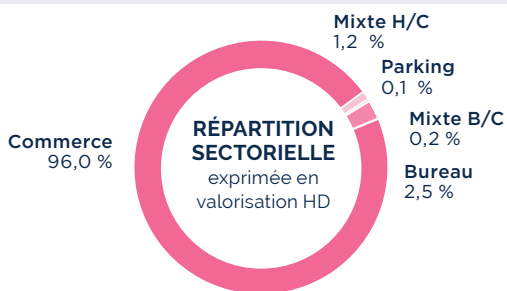
 **142**  
Immeubles

 **107 196 m<sup>2</sup>**  
gérés

 **278**  
baux

 **1,69 ans**  
durée moyenne résiduelle  
des baux (WALB)

 **15 079 000 €**  
Loyers Générés



## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 SEPTEMBRE 2021

| Dette bancaire | % dette/valeur du patrimoine | RÉPARTITION |               |                          |
|----------------|------------------------------|-------------|---------------|--------------------------|
|                |                              | Taux fixe   | Taux variable | Durée résiduelle moyenne |
| 66 696 693 €   | 27 %                         | 11,13 %     | 88,87 %       | 2,57 ans                 |

### ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, un appartement de 17 m<sup>2</sup> situé rue Damrémont dans le 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris, a été vendu pour 165 000 €.

### INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

## ACTIVITÉ DU TRIMESTRE

## 2 PRISES D'EFFET SIGNIFICATIVES

### ANGOULINS



Type d'actif : commerce

Période ferme de bail : 6 ans

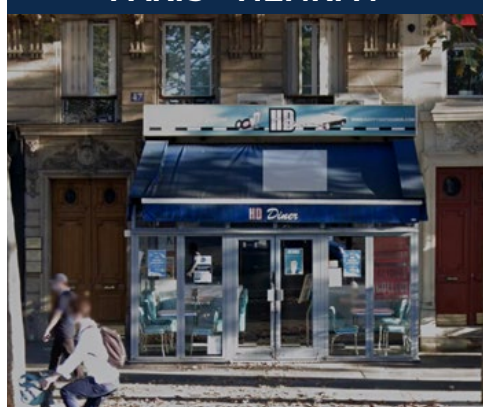
Surface : 440 m<sup>2</sup>

Secteur d'activité : cuisiniste

Locataire : Aviva

Date d'effet du bail : 06/08/2021

### PARIS - HENRI IV



Type d'actif : commerce

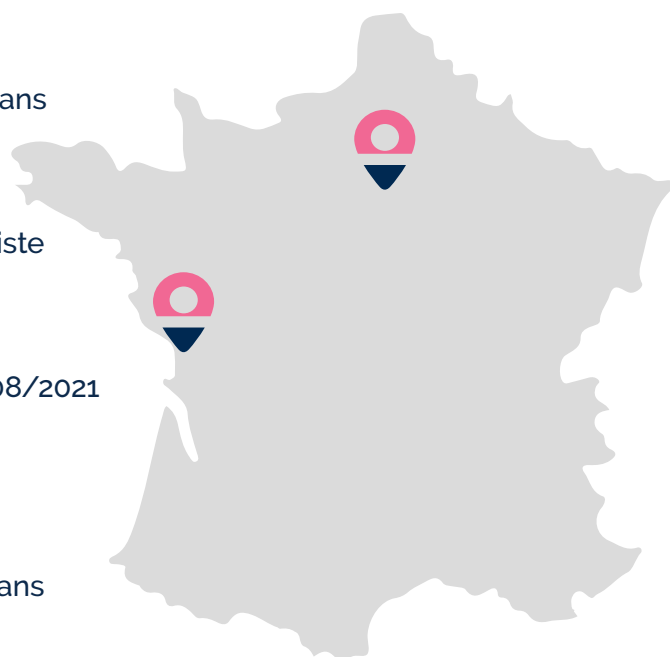
Période ferme de bail : 3 ans

Surface : 115 m<sup>2</sup>

Secteur d'activité : restauration rapide

Locataire : HD Diners

Date d'effet du bail : 01/08/2021



# UN RENOUVELLEMENT DE BAIL STRATÉGIQUE POUR VOTRE SCPI

## PARIS - BELLEVILLE



Type d'actif : commerce

Période ferme de bail : 3 ans

Surface : 482 m<sup>2</sup>

Secteur d'activité : Supermarché

Locataire : Franprix

Date d'effet du bail : 01/07/2021

« Votre SCPI NOVAPIERRE 1 a su combiner au cours de ce 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 collecte des loyers et commercialisation du patrimoine. Ce sont donc 10 nouveaux baux et 4 renouvellements qui ont été signés au cours de ce trimestre, permettant de générer un loyer global supplémentaire pour votre SCPI de 820 871 € HT HC, soit 5,4 % du loyer global perçu.

Ces bonnes nouvelles locatives, la rapidité des porteurs de projets lors de la commercialisation de nos actifs vacants et la faible part de nos locataires en procédure de sauvegarde sont autant d'éléments qui démontrent que la reprise semble s'être durablement installée pour l'immobilier commercial.

Ces éléments témoignent de l'efficacité des aides apportées par l'État et de la qualité des emplacements de vos actifs. »

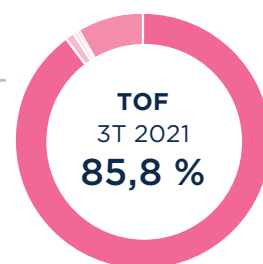


Nicolas Cassagne  
Asset Manager

## SITUATION LOCATIVE

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

|                                 |        |     |
|---------------------------------|--------|-----|
| occupés sans franchise de loyer | 85,0 % | TOF |
| occupés en vente                | 0,8 %  |     |
| occupés avec franchise de loyer | 3,4 %  |     |
| vides en vente                  | 0,1 %  |     |
| vides en travaux                | 0,0 %  |     |
| lots vides                      | 10,7 % |     |
|                                 |        |     |



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).

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE



14 baux signés  
4 921 m<sup>2</sup>



Loyer annuel des baux  
820 871 €



3 libérations constatées  
576 m<sup>2</sup>



Loyers annuel des libérations  
60 644 €

## LOCAUX VACANTS

Au 30 septembre 2021, les locaux vacants représentent une surface totale de 10 230 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



**2 525  
ASSOCIÉS**



**440 €  
VALEUR DE LA PART**



**4,62 € ACOMPTE  
SUR DIVIDENDE T3 VERSÉ  
EN DATE DU 22/10/2021.**

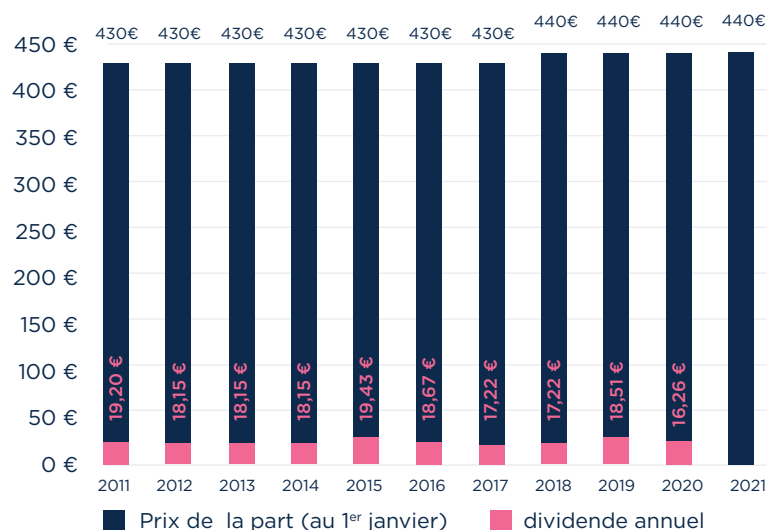
## EVOLUTION DU CAPITAL (en nombre de parts)

Le capital s'élève à **432 856 parts** en fin de trimestre

| TRIMESTRE | CAPITAL INITIAL | SOUSCRIPTIONS | RETRAITS | ANNULATIONS | CAPITAL FINAL | SOUSCRIPTEURS |
|-----------|-----------------|---------------|----------|-------------|---------------|---------------|
| 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         |

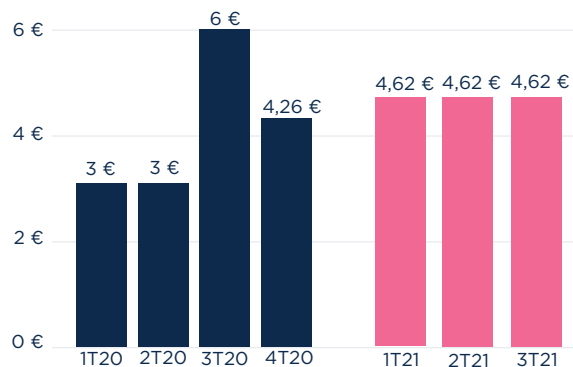
Au 30 septembre 2021, il y avait 28 289 parts en attente de retraits sur Novapierre 1

## HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



## DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part (€)



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.

**440 €**

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS 2018

Souscription minimum 5 parts pour chaque nouvel associé

### Une part (tous frais inclus)

|  |         |
|--|---------|
| - Valeur nominale  | 240 €   |
| - Prime d'émission   | 200 €   |
| Dont commission de souscription<br>au titre des frais de recherche et d'investissement | 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



### Qu'est-ce que la WALB ?

Si nous souhaitions cesser les anglissimes, c'est raté ! Celui-ci est pourtant régulièrement utilisé en matière de SCPI. Mais que veut donc dire « **WALB** », acronyme indiqué au sein de la rubrique « patrimoine de votre SCPI » de votre Bulletin d'Information trimestriel ?

**WALB** signifie « **Weighted Average Lease Break** ». C'est la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances. Autrement dit, c'est la durée moyenne restante avant la prochaine échéance donnée aux locataires pour donner de potentiels congés. D'ici-là, les loyers sont sécurisés !

C'est un indicateur phare pour votre SCPI que vos gérants suivent et optimisent quotidiennement !

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## 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.

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

## LEXIQUE

**Capitalisation** : Elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

**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.

**Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)** : 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.

**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.

## **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



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