



# Bulletin trimestriel d'information T3 2024

N° 99 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2024  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Au cours du troisième trimestre 2024, l'économie française a poursuivi sa croissance, avec une augmentation de +0,4% selon les dernières prévisions de l'INSEE. Le dynamisme généré par l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques à Paris cet été a permis de soutenir l'économie, particulièrement visible dans le secteur des services et du tourisme. L'INSEE a ainsi révisé à la hausse ses précédentes prévisions pour établir à +1,2% la croissance annuelle sur l'ensemble de l'année 2024.

Cette dynamique économique, soutenue par le commerce extérieur au cours de la première moitié de l'année, sera davantage alimentée par la demande intérieure dans la deuxième partie de 2024. La conjoncture favorable pour les ménages, marquée par une progression des salaires (+3,5% en glissement annuel au premier semestre 2024), continue de surpasser l'inflation, qui s'est stabilisée à +1,1% en variation annuelle en septembre 2024. Cette évolution permet un regain de pouvoir d'achat, renforçant la consommation des ménages sur les prochains trimestres.

Cependant, le marché de l'investissement reste prudent face à un environnement financier encore contraignant et des incertitudes politiques persistantes. Les signes d'amélioration observés sur ce troisième trimestre pourraient néanmoins se matérialiser dans les décisions d'investissement d'ici à la fin d'année 2024.

Le marché de l'immobilier en France poursuit sa tendance 2024 avec un volume d'investissement de 7,8 milliards d'euros, soit un recul de -16% comparativement aux trois premiers trimestres de l'année dernière. Concernant l'immobilier de commerce, la contraction marquée reste toujours persistante avec un volume total d'investissements de 2,0 milliards d'euros depuis le début de l'année, soit une baisse de -12% sur un an. Cependant, l'investissement sur ce trimestre est en forte hausse de +126% par rapport au troisième trimestre 2023 et permet ainsi de compenser l'activité calme du marché des transactions sur ce début d'année.

Sur le plan de la gestion locative, votre SCPI a poursuivi son activité ce trimestre en signant 5 nouveaux baux et 1 renouvellement représentant un loyer annuel de 335 000 € sur une durée ferme moyenne de 4,1 ans. Cette

bonne dynamique permet d'afficher un Taux d'Occupation Financier (TOF) qui s'établit à 88,8% sur ce troisième trimestre.

Par ailleurs, votre SCPI a poursuivi son travail de rotation de son portefeuille avec 8 actifs cédés sur le trimestre pour un montant total de 8,8 millions d'euros, générant une plus-value comptable de 3 millions d'euros. La première cession d'un produit de 2,6 millions d'euros, en ligne avec la dernière valeur d'expertise de juin 2024, portait sur la vente en portefeuille de 3 actifs situés à Paris et en Ile-de-France présentant une vacance de 15% sur la totalité du portefeuille. La seconde cession concernait une vente en portefeuille de 5 actifs situés en région au prix de 6,2 millions d'euros, soit 235 000 € supérieur à la valeur d'expertise de juin 2024. La trésorerie ainsi dégagée sera utilisée pour proposer de la liquidité aux associés 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 de la plus-value de cession. Le stock de plus-value de cession s'élève maintenant à 3,2 millions d'euros, soit un montant de 7,90 € par part.

En septembre dernier, votre SCPI Novapierre 1 a été récompensée par le magazine Le Particulier de la Victoire de Bronze dans la catégorie « SCPI investies en commerces ». Ce prix témoigne de la résilience de la stratégie d'investissement et de la qualité intrinsèque du patrimoine de votre SCPI situé dans des zones dynamiques de France.

Pour clôturer ces bonnes nouvelles du trimestre, nous sommes heureux de vous annoncer que le taux de rendement prévisionnel 2024 devrait être réévalué à 5% pour l'exercice 2024 (1). Ainsi, la distribution nette pour ce troisième trimestre 2024 s'élève à 5,91 € par part en jouissance, en hausse de +15% par rapport à la distribution du troisième trimestre 2023.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

(1) La projection du taux de distribution cible n'est pas garantie. Il s'agit d'une projection calculée par PAREF Gestion en septembre 2024 et susceptible d'évoluer à la baisse comme à la hausse, en fonction de circonstances ou de situations particulières rencontrées par la SCPI. Les associés de la SCPI sont exposés à un risque de perte en capital sur la totalité du montant de leurs apports.

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



 **2 448**  
associés

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



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



**5,91 €**  
Acompte sur Dividende T3  
versé le 30/10/2024

## PERFORMANCES

Rentabilité & Taux de distribution

Taux de rentabilité interne au 31/12/2023

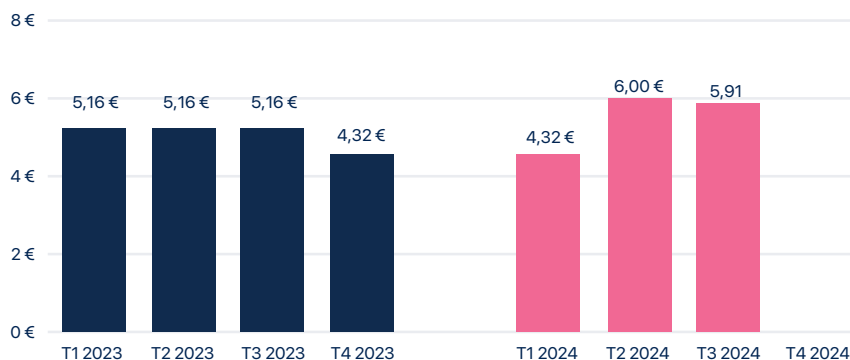
15 ans **4,69%**  
10 ans **3,88%**  
5 ans **2,90%**

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 38 772 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   | 410 169         | 0             | 0        | 0           | 410 169       | 2 448         |
| 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<br>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 30/09/2024



**212,1 M€**

Valeur du patrimoine



**123**

immeubles



**94 726 m<sup>2</sup>**

gérés



**227**

baux



**1,37 an**

durée résiduelle  
moyenne ferme des baux

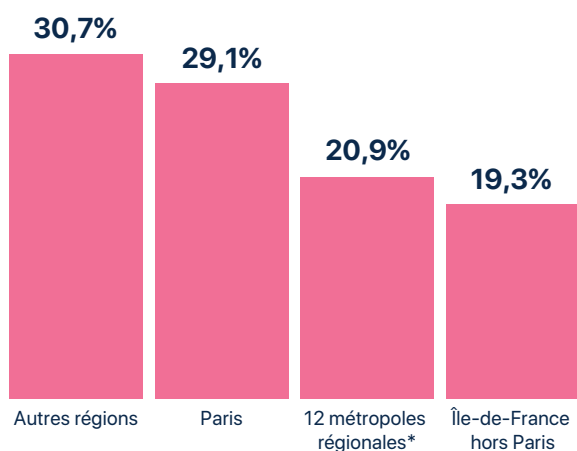


**3,4 M€**

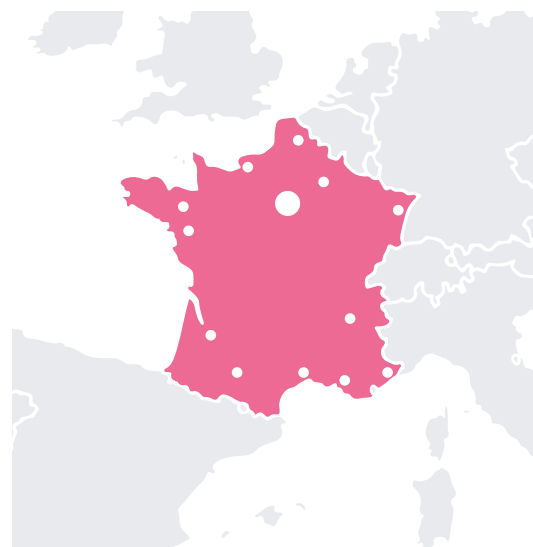
loyers encaissés  
au 3<sup>ème</sup> trimestre

## 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

**24,8% de commerces essentiels**



**14,7%**

Alimentaire



**10,1%**

Santé



**32,6%**

Équipement de  
la maison



**15,3%**

Restauration



**12,0%**

Services



**5,7%**

Culture et loisirs



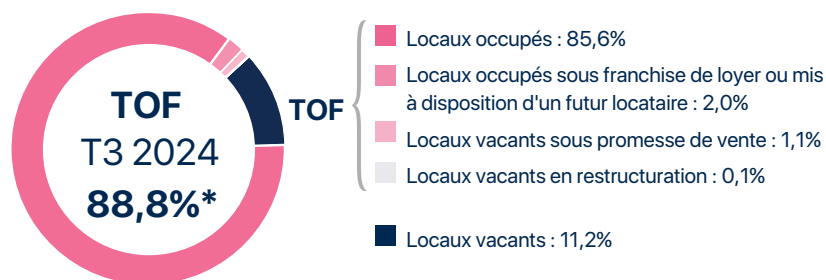
**9,6%**

Autres

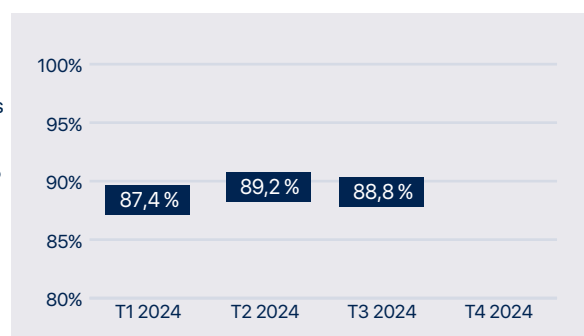
## Point sur l'endettement

| Dette bancaire | Valeur d'expertise | Immobilisation en cours | Valeur au bilan | % dette/valeur au bilan |
|----------------|--------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|
| 62,6 M€        | 212,1 M€           | 0 €                     | 212,1 M€        | 29,5%                   |

## 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 3<sup>ème</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.

## Arbitrages du trimestre

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024, 2 portefeuilles totalisant 8 actifs ont été vendus pour un montant de cession de 8,75 millions d'euros générant une plus-value comptable de 3 millions d'euros.

Le 1<sup>er</sup> portefeuille, composé de 5 actifs de commerces situés en région, a été cédé 235 000 € au-dessus de la valeur d'expertise de juin 2024. La plus-value comptable générée par cette vente est de 2,4 millions d'euros répartie sur la SCPI et sa filiale, et viendra soutenir le rendement de votre SCPI sur les prochains exercices.



**Localisation :** Englos Les Géants (59)  
**Typologie :** commerce  
**Surface :** 530 m²  
**Date d'acquisition :** 16/05/2006



**Localisation :** 1 boulevard du 14 juillet, Évreux (27)  
**Typologie :** commerce  
**Surface :** 779 m²  
**Date d'acquisition :** 01/05/2019



**Localisation :** 5 rue des carrières, Sens (89)  
**Typologie :** commerce  
**Surface :** 480 m²  
**Date d'acquisition :** 26/03/2008



**Localisation :** 80 Rue du 18 juin, Puilboreau (17)  
**Typologie :** commerce  
**Surface :** 735 m²  
**Date d'acquisition :** 01/05/2019



**Localisation :** 2 rue Colbert, Évreux (27)  
**Typologie :** commerce  
**Surface :** 1 187 m²  
**Date d'acquisition :** 01/05/2019

Le 2<sup>ème</sup> portefeuille, composé de 3 actifs de typologies diversifiées (bureaux, commerces et mixte habitation/commerce) situés à Paris et en Ile-de-France, a été cédé à un prix en ligne avec la valeur d'expertise de juin 2024. Cette vente viendra améliorer le Taux d'Occupation Financier (TOF) puisque 15% des surfaces de ce portefeuille étaient vacantes. De plus, par cette vente, votre SCPI se sépare d'un actif de bureau et un actif mixte d'activités qui ne répondent pas à la stratégie typologique du fonds.

**Localisation** : 55 rue de la Roquette,  
Paris XI<sup>e</sup>

**Typologie** : bureau

**Surface** : 260 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition** : 14/10/2002

**Localisation** : 2 à 24 avenue Anatole  
France, Clichy (93)

**Typologie** : commerce

**Surface** : 424 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition** : 15/04/2008

**Localisation** : 11 rue Jean-Jaurès,  
Marines (95)

**Typologie** : mixte habitation / commerce

**Surface** : 194 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition** : 26/03/2013

## VIE SOCIALE

Lors de la réunion du Conseil de surveillance nouvellement composé en date du 23 septembre 2024, M. Jacques de Juvigny a été nommé Président du Conseil de surveillance à la majorité des membres présents.

### 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.

**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 millions d'euros. 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](mailto:gestionvie@paref.com)

Nos équipes sont également joignables au :

**01 86 90 41 10**



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



BTI T324-NP1/1