

Bulletin trimestriel d'information : T1 2021

N°85 - Valable du 1er avril au 30 juin 2021 et
relatif à la période du 1er janvier au 31 mars 2021
Type : SCPI de distribution à capital variable
Catégorie : immobilier commercial

L'essentiel

en date du 31/03/2021

190,6 M€

Capitalisation

2 524

Associés

440 €

Prix de souscription

404,8 €

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 31/12/2020

86,5 %

Taux d'Occupation
Financier (TOF)

**Novapierre 1 : Votre SCPI fait
preuve de résilience grâce à son
parc immobilier de qualité**

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



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Votre SCPI Novapierre 1 résiste bien face à la crise inédite à laquelle nous faisons face.

Pourtant, une nouvelle fois, ce premier trimestre 2021 a été éprouvant, en particulier pour nos locataires fermés depuis fin octobre 2020, pour ceux contraints de baisser leur rideau au cours du trimestre et, enfin, pour ceux qui ont dû se résoudre à interrompre leur activité dès l'annonce du nouveau confinement.

Dans ce contexte, nous avons mené toutes nos actions avec une double visée : recouvrer le maximum d'impayés tout en assurant la bonne tenue du taux d'occupation de la SCPI. Nous avons ainsi étudié chaque situation locative au cas par cas et proposé, si nécessaire, des allègements ou étalements de créances en échange de durée de baux prolongée. Grâce à cette stratégie, nous avons recouvré 91 % des créances de l'année 2020 à la fin de ce premier trimestre.

Nous avons également poursuivi nos efforts de commercialisation locative de notre patrimoine au cours du trimestre. Si le taux d'occupation accuse une légère baisse (il s'établit à 86,5 % pour ce début d'année contre 90,1 % en fin d'année 2020), cela s'explique par deux locaux importants (Paris MacDonald et Paris Maine) pour lesquels nous avons récupéré les clés alors qu'ils étaient en procédure pour impayés. Nous travaillons désormais activement à leur relocation à des conditions de marché, au même titre que les autres locaux vacants du portefeuille.

Pour ce trimestre, nous avons procédé à une distribution de 4,62 euros par part, en ligne avec nos prévisions pour l'année. Et malgré un début d'année ardu pour Novapierre 1, nous continuons notre travail quotidien de soutien aux commerçants et maintenons nos ambitions de location afin de pouvoir maintenir un niveau satisfaisant de distribution.

Vous aussi pouvez nous aider dans notre démarche ! En cette période de réouverture de nos commerces, nous ne pouvons qu'inviter à favoriser la consommation chez les commerçants de proximité tels que ceux de Novapierre 1.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ

Directrice Générale

PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Avec l'intensification de la campagne de vaccination contre la Covid-19, le gouvernement français entend éviter de nouvelles périodes de confinement et donc de fermeture des commerces. Leur réouverture progressive, programmée au cours du 2^e trimestre 2021, devrait permettre à votre SCPI de retrouver un fonctionnement plus courant dès le mois de mai. Le travail de recouvrement des loyers devrait cependant durer davantage, notamment en raison de certains échelonnements mis en place ou en raison de négociations non finalisées avec certains locataires.

A cet objectif premier de recouvrement des loyers, nous avons également celui de maximiser nos produits de cessions. Nous continuons donc en parallèle notre travail d'arbitrages de certains actifs du portefeuille. Nous pourrions ainsi doter le fonds de remboursement de la SCPI afin d'accroître la liquidité sur le marché des parts.

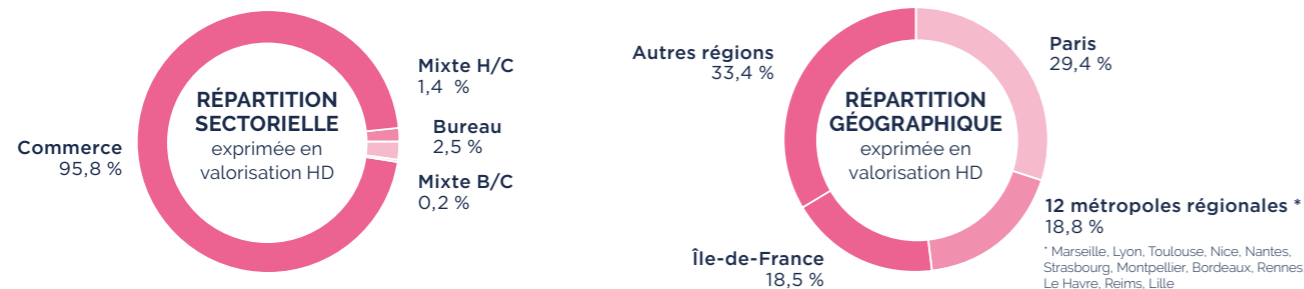


Rémi Juzanx

Gérant Novapierre 1



PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2021

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	RÉPARTITION		
		Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
65 575 127 €	26,96 %	11,50 %	88,50 %	3,11 ans

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

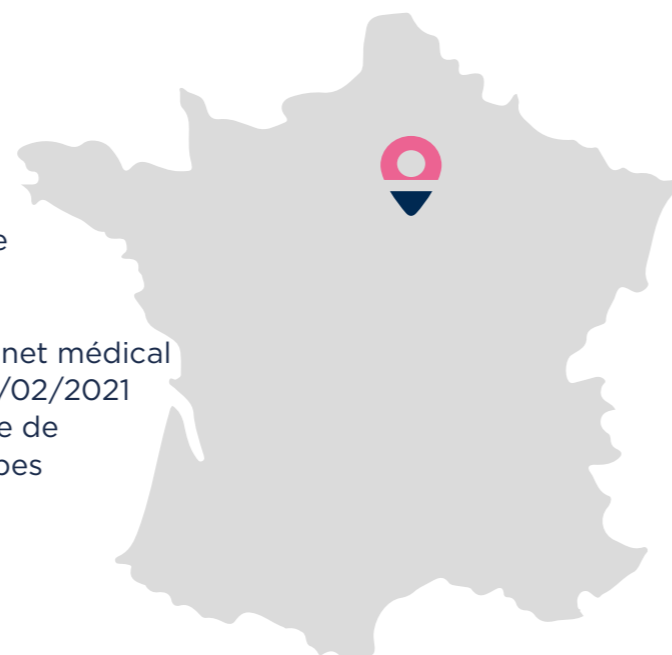
ACTIVITÉ DU TRIMESTRE

1 PRISE D'EFFET SIGNIFICATIVE



COLOMBES

Type d'actif : commerce
WALB : 6 ans
Taux AEM : 6,9 % AEM
Secteur d'activité : cabinet médical
Date d'effet du bail : 01/02/2021
Localisation : 25 Avenue de l'Europe, 92700 Colombes



L'actif se situe au nord de Colombes, dans un quartier ayant fait l'objet d'une rénovation urbaine ces dernières années.

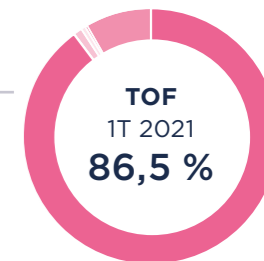
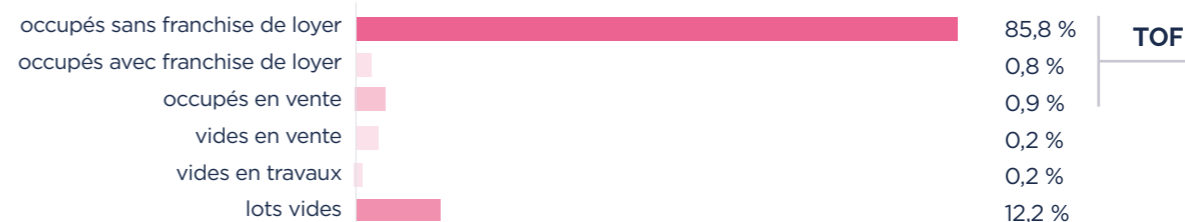
Ainsi, le tramway T2 a fait son arrivée dans le cadre de ce projet de rénovation, et des immeubles de bon standing ont été construits récemment. L'actif bénéficie de cette dynamique.

La galerie offre une gamme de services de proximité diversifiée aux habitants du quartier, avec un supermarché Carrefour, un centre dentaire, un cabinet d'ophtalmologie et un commerce de restauration rapide.

Le cabinet d'ophtalmologie, récemment installé par la Société de Gestion, permet de compléter l'offre de services de santé dans le secteur et de maintenir un taux d'occupation de 100% de l'actif figurant dans le TOP10 de Novapierre 1 en termes de valeur.

SITUATION LOCATIVE

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



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 1ER TRIMESTRE



FOCUS

- 1 nouveau bail marquant :**
Marseille (13) - commerce - 233 m² - loyer annuel de 42 000 €
- 1 prise d'effet marquante :**
Colombes (92) - commerce - 180 m² - loyer annuel de 33 000 €
- 1 libération marquante :**
Paris (75001) - commerce - 192 m² - loyer annuel de 74 502 €

LOCAUX VACANTS

Au 31 mars 2021, les locaux vacants représentent une surface totale de 14 176 m². 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

 **2 524 ASSOCIÉS**

 **440 € VALEUR DE LA PART**

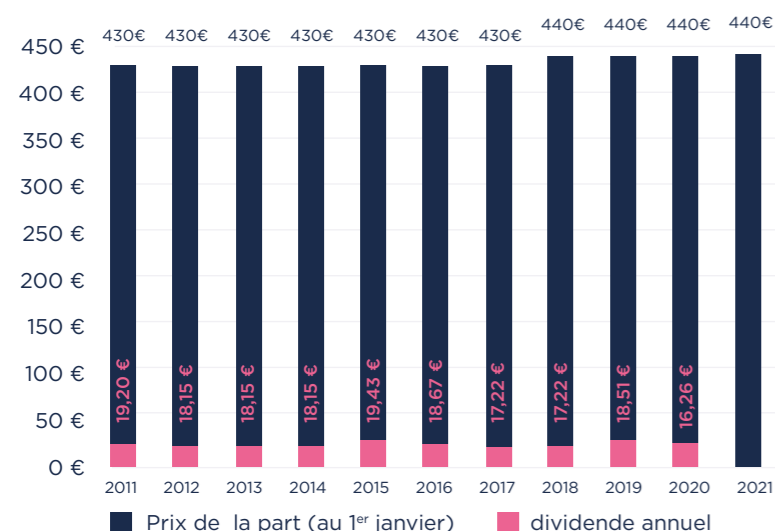
 **4,62 € ACOMPTE SUR DIVIDENDE T1 VERSÉ EN DATE DU 23/04/2021. VS 3 € EN 2020**

EVOLUTION DU CAPITAL Le capital s'élève à **433 144 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	433 144	279	279	0	433 144	2 524

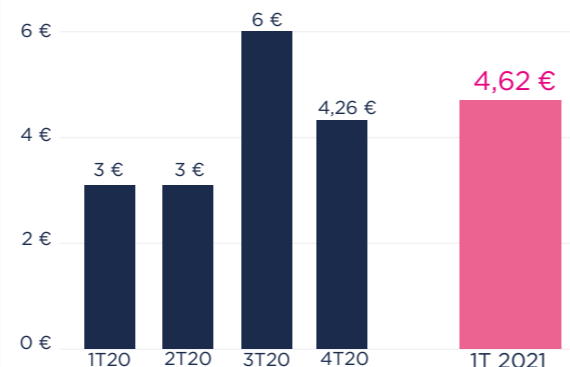
Au 31/03 il y avait 24 367 parts en attente de retraits sur Novapierre 1

HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



440 € PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS 2018

Souscription minimum 5 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus)	440 €	407,55 € Valeur de réalisation 2020*
- Valeur nominale	240 €	475,46 € Valeur de reconstitution 2020*
- Prime d'émission	200 €	373,85 € Valeur IFI 2020 préconisée résidents français
Dont commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement	35,20 €	373,85 € Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français
Valeur de retrait	404,80 €	

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. *Les valeurs 2020 de réalisation et de reconstitution sont affichées à titre indicatif, sous réserve d'approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Au sein de la rubrique «Votre épargne», nous mentionnons la « valeur de reconstitution » : Il s'agit d'un indicateur essentiel à suivre pour votre SCPI !

Techniquement, la « valeur de reconstitution » d'une SCPI est égale à la valeur d'expertise de ses immeubles et autres actifs financiers diminuée de ses dettes/emprunts (ce que l'on appelle la «valeur de réalisation») à laquelle on ajoute les frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaire, droit d'enregistrement, commissions, conseils...)

Pour faire simple, il s'agit de ce que la SCPI paierait aujourd'hui pour racheter son patrimoine.

La valeur de reconstitution sert de base à la détermination du prix de souscription d'une part. La réglementation nous permet de positionner ce prix dans une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution.

Pour votre SCPI la valeur de la part est inférieure de 7% à la valeur de reconstitution.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de la SCPI Novapierre 1 se tiendra le 17 juin 2021, à dix heures à huis-clos (hors la présence physique des associés) eu égard à la situation sanitaire actuelle relative à l'épidémie de Covid-19. A cette occasion, vous serez invités à élire sept (7) membres du Conseil de surveillance. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. 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. Par ailleurs, le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par voie électronique.

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.

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 1^{er} 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 est fixé à 388 € depuis le 15/05/2014. 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
www.paref-gestion.com

paref-gestion.com

