



NOVAPIERRE 1

JARDINAGE  
ALIMENTATION ANIMALE  
VÊTEMENTS  
PRODUITS DU TERROIR



le goût du jardin

# Bulletin trimestriel d'information : T1 2022

N°89 - Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2022 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2022  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : Commerces

## L'essentiel

en date du 31/03/2022

186,7 M€

Capitalisation

2 464

Associés

440 €

Prix de souscription

404,80 €

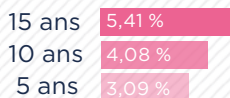
Prix de retrait

239,5 M€

Valeur du patrimoine  
au 31/03/2022

91,2 %

Taux d'Occupation  
Financier (TOF)\*



Taux de Rentabilité  
Interne (TRI) 31/12/2021\*

4,80 %

Taux de Distribution  
31/12/2021\*

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

# Un premier trimestre dans la lignée des excellentes performances de 2021 !



**NOVAPIERRE 1** : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
Capital social statuaire : 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  
Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

L'année 2022 s'annonce dans le sillage de 2021 et de sa dynamique positive. Cette année, la performance devrait être soutenue par un climat économique encore favorable, une activité locative riche et une rotation importante du portefeuille de la SCPI.

Dès ce premier trimestre, Novapierre 1 a enregistré des succès locatifs. Avec 6 prises d'effet sur le trimestre, ce sont près de 491 k€ de revenus annuels qui ont été sécurisés. Ces prises d'effet comptent 4 signatures de nouveaux baux sur des espaces vacants qui ont généré un loyer annuel supplémentaire total de 278 k€. Parmi ces nouveaux locataires, un bail a été signé pour un total de 195 k€ annuels avec une enseigne internationale de renom de la distribution sur un local de 943 m<sup>2</sup> situé dans le 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Ce local, par son emplacement et sa taille, a une valeur locative importante qui pesait sur le taux de vacance de votre SCPI. Grâce à cette nouvelle location, le taux d'occupation financier s'affiche désormais à 91,2 %, contre 87,9 % à la fin de l'année 2021.

Par ailleurs, nous avons poursuivi notre travail de rotation du portefeuille en signant deux promesses de vente sur le trimestre. La première concerne un actif du portefeuille Immoctave. Il est vendu à son prix d'expertise (720 k€), un prix supérieur à son prix d'acquisition en 2019. La deuxième concerne un petit local commercial à Vincennes vendu pour 230 k€, soit un prix au-delà de sa valeur d'expertise. Le produit de cession du premier actif viendra réduire la dette portée par la filiale Immoctave alors que celui de l'actif francilien viendra alimenter le fonds de remboursement de Novapierre 1.

Ce fonds de remboursement, toujours en vigueur, permet aux associés qui le souhaitent de sortir plus facilement, sans passer par le marché primaire. A compter du 1<sup>er</sup> mai 2022 et afin de continuer à améliorer la fluidité du marché des parts de la SCPI, le prix du fonds de remboursement se voit relevé à 385 euros par part.

Enfin, la distribution s'élève pour ce trimestre à 4,83 euros par part, soit une hausse de 4,5 % par rapport au dividende du premier trimestre 2021. Novapierre 1, à l'instar des commerces français, affiche en ce début d'année 2022 un vrai dynamisme et des perspectives prometteuses pour votre SCPI.

Bien sincèrement,



**Anne Schwartz**  
Directrice Générale

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Novapierre 1 aborde l'année 2022 forte de nombreux atouts pour ses associés :

- La nouvelle valeur de reconstitution de la SCPI, en hausse de 0,8 % par rapport à 2020, est construite sur la base de valeurs d'expertise en ligne avec le marché comme le témoignent les ventes réalisées en 2021 au-dessus des valeurs d'expertise.
- A travers les cessions de l'année 2021 et celles de l'année 2022, la SCPI a pu reconstituer un stock de plus-values de cessions, lesquelles sont potentiellement distribuables

Les performances enregistrées au cours de l'année 2021 conjuguées avec les différentes actions mises en œuvre afin d'améliorer la liquidité du marché des parts, devraient permettre de repositionner Novapierre 1 comme SCPI prête à réinvestir et à poursuivre son développement.



**Rémi JUZANX**  
Gérant Novapierre 1



# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

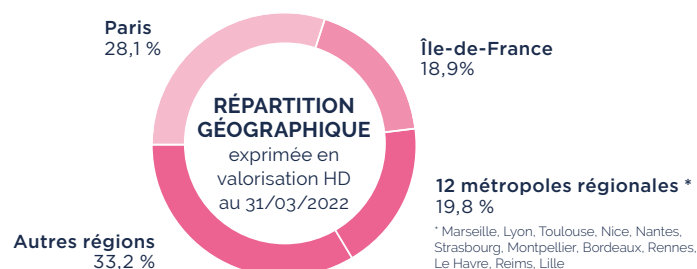
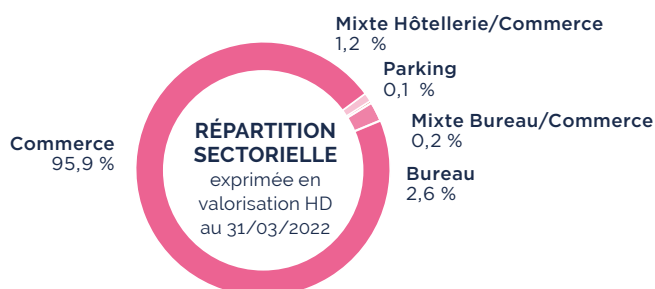
 **139**  
Immeubles

 **104 805 m<sup>2</sup>**  
gérés

 **269**  
baux

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

 **15 079 000 €**  
Loyers Générés



## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2022

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur du patrimoine	% dette/valeur du patrimoine
65 688 056 €	239 537 000 €	-	239 537 000 €	27,42%

## UNE PRISE D'EFFET STRATÉGIQUE POUR VOTRE SCPI

### PARIS 19<sup>e</sup>



**Type d'actif :** Commerce

**Adresse :** 87 boulevard McDonald, 75019 Paris

**Période ferme de bail :** 3 ans

**Surface :** 943 m<sup>2</sup>

**Loyer annuel :** 195 000 €

**Secteur d'activité :** Distribution

**Locataire :** Gorillas

**Date d'effet du bail :** 09/02/2022

« Votre SCPI Novapierre 1 a su, au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022, capitaliser sur le dynamisme encourageant du commerce, secteur bénéficiant des levées des restrictions liées au Covid. Le dynamisme locatif de Novapierre 1 s'est ainsi fait ressentir avec plusieurs prises à bail et renouvellements sur des géographies et typologies d'actifs variées.

Les équipes d'Asset Management ont renouvelé 2 locataires et sécurisé 4 nouveaux baux dont la licorne allemande Gorillas, spécialisée dans la livraison de courses à domicile, sur près de 1 000 m<sup>2</sup> dans Paris. Des locataires aux activités résilientes et décorréliées des cycles économiques ont également été intégrés au portefeuille, notamment des acteurs de l'alimentation et de la santé.

Cette activité locative soutenue permet à la SCPI de sécuriser, en cumulant nouveaux baux et renouvellements de locataires en place, un volume de loyer d'environ 500 000 euros. Ce dynamisme porte le taux d'occupation financier à 91,2% au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, en hausse de 3,3 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021. »



**Arthur Conan**  
Asset Manager

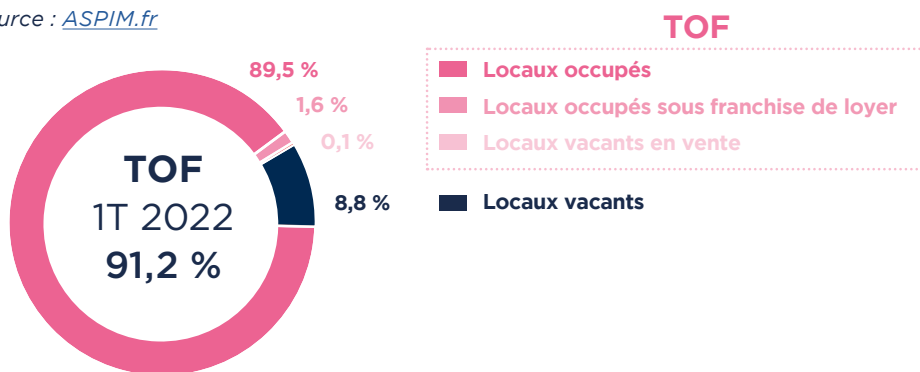
# SITUATION LOCATIVE

## LE SAVIEZ-VOUS ?

### La nouvelle méthode de calcul du 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.

Source : [ASPIM.fr](http://ASPIM.fr)



TOF au 31/12/2021	
Nouvelle méthode de calcul	<b>89,0 %</b>
Ancienne méthode de calcul	<b>87,9 %</b>

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) en vigueur en 2022.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE



6 prises d'effet  
2 316 m<sup>2</sup>



Loyers annuels  
490 823 €



3 libérations constatées  
2 119 m<sup>2</sup>



Loyers annuels  
161 233 €

## LOCAUX VACANTS

Au 31 mars 2022, les locaux vacants représentent une surface totale de 12 031 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 Nova-pierre 1.

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE



2 464  
ASSOCIÉS



440 €  
VALEUR DE LA PART



4,83 € ACOMPTE  
SUR DIVIDENDE T1 VERSÉ  
EN DATE DU 02/05/2022.

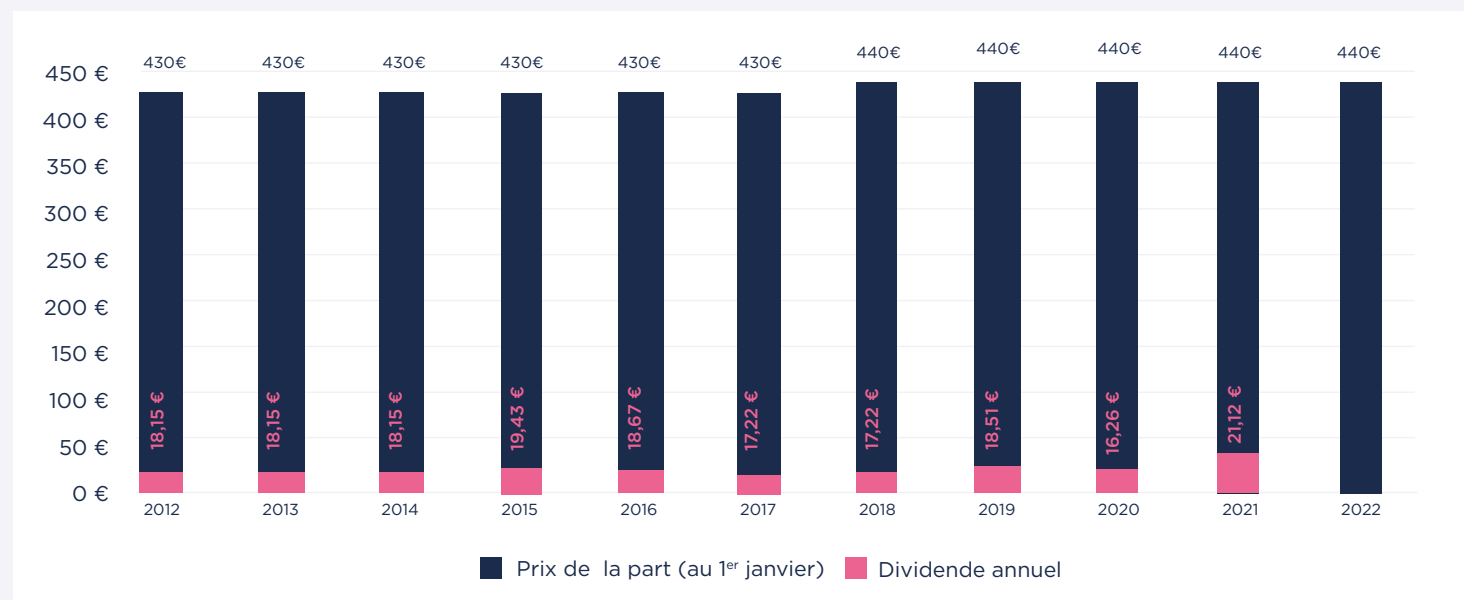
## EVOLUTION DU CAPITAL (en nombre de parts)

Le capital s'élève à **424 279 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
1	427 413	13	3 147	0	424 279	2 464
2						
3						
4						

Au 31 mars 2022, il y avait 23 452 parts en attente de retrait sur Novapierre 1

## HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



## DISTRIBUTION



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

**440 €**

240 €

- Prime d'émission

200 €

*dont 10% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement*

35,20 €

**Valeur de retrait****404,80 €****411,11 €** Valeur de réalisation 2021**478,63 €** Valeur de reconstitution 2021**334,68 €** Valeur IFI 2021 préconisée résidents français**334,68 €** Valeur IFI 2021 préconisée non-résidents français

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.

**VIE SOCIALE**

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Novapierre 1 se tiendra le jeudi 9 juin 2022, à seize heures. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Par ailleurs, le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par ce biais si vous avez confirmé en amont votre consentement auprès de notre service Associés.

**INFORMATIONS GÉNÉRALES**

L'intégralité des informations figure dans la note d'information de la SCPI NOVAPIERRE 1.

**Principaux frais****Frais supportés directement par l'investisseur (versés à la société de gestion)****Commission de souscription**

*(Frais liés à la recherche d'investissement et à la distribution des parts de SCPI dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs)*

**8% HT du prix de souscription** (prime d'émission incluse). La TVA est supportée et récupérée par la société de gestion et n'impacte donc pas l'investisseur

**Commission sur cession/mutation des parts**

*(Frais de traitement de dossier payés en cas de cession directe entre vendeur et acheteur (grè à grè), succession, donation)*

**75€ HT / 90€ TTC**

**Frais supportés par la SCPI (versés à la société de gestion)****Commission de gestion annuelle**

**8% HT des recettes de toutes natures encaissés HT par la SCPI** (loyers et produits financiers)

**Commission sur arbitrage des actifs immobiliers**

**2% HT des ventes hors droits ou 1,5% HT si ventes intermédiées par des tiers**

**Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux**

**1% HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € (HT) suivis directement par la société de gestion**

## 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.

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.

**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 385 € depuis le 01/05/2022. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 5 %.

### **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.

## 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 1er 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 d'occupation physique (TOP)** : le TOP est l'expression du nombre de m<sup>2</sup> vacants de portefeuille. Il se détermine par la division (i) de la somme totale du nombre de m<sup>2</sup> vacants de surface habitable du portefeuille par (ii) la surface habitable totale du portefeuille. Il est mesuré le dernier jour du trimestre civil.

**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.

**Rendement immobilier global** : C'est la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n.

**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.





paref-gestion.com



PAREF Gestion - Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris  
SA à conseil d'administration au capital de 253 440 euros N° RCS Paris 380 373 753  
Agrément AMF GP-0800001 du 19/02/2008 Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

BTI-T122-NP1/1