

Bulletin trimestriel d'information T1 2023

4,51 %

Taux de distribution* 2022

N° 93 - Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2023 et relatif
à la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2023
Type : SCPI de rendement à capital variable
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

L'année 2023 s'annonce comme une année active pour la gestion de votre SCPI dont l'objectif est de maintenir sa belle dynamique de 2022 dans un environnement économique toujours incertain.

Dans le sillage de 2022, le contexte économique et financier sur ce premier trimestre continue d'impacter le pouvoir d'achat des français et de peser sur le marché immobilier, comme en témoignent les tensions inflationnistes toujours bien présentes (+5,6% en mars) et la forte hausse des prix de l'alimentation au mois de mars (+15,8 % sur un an glissant).

Cependant, les projections macroéconomiques de la Banque de France ont été revues à la hausse en raison d'une activité qui se montrerait plus résiliente qu'anticipée. La croissance du Produit Intérieur Brut en mars est ainsi estimée à 0,6 % en 2023, soit +0,3 % supérieure aux prévisions de décembre 2022.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a ralenti sur ce premier trimestre avec seulement 3,3 Mds€ de transactions, représentant une baisse de -35% sur un an glissant et de -39% par rapport à la moyenne quinquennale. Malgré cette contraction, on observe sur ce premier trimestre le retour de l'intérêt des actifs de commerce avec 1,3 Md€ d'investissement, représentant 39% du volume total. Le commerce est ainsi la seule classe d'actif à avoir réalisé une performance largement supérieure à la moyenne quinquennale du T1 de +72%. Ces bons résultats montrent le retour des investissements en pieds d'immeuble représentant 31% des investissements (vs 18% au T1 2022). Les centres commerciaux sont la typologie de commerce la plus appréciée (42%) sur ce début d'année. Le commerce de périphérie

quant à lui a été porté principalement par les SCPI qui ont ciblé les parcs d'activités commerciales.

D'un point de vue locatif, votre SCPI a signé 5 nouveaux baux représentant 127 K€ de revenus annuels sécurisés pour des durées fermes comprises entre 3 et 6 ans. Parmi ces nouvelles signatures, 3 prises à bail ont été enregistrées sur ce premier trimestre. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'affiche désormais à 89,8 % au premier trimestre, en légère baisse (-0,7%) par rapport au TOF du précédent trimestre en raison de la prise d'effet de congés reçus en 2022.

Par ailleurs, nous avons poursuivi notre travail de rotation du portefeuille avec 3 actifs cédés sur ce trimestre pour un montant total de 2,47 M€, générant une plus-value de 400 K€. La première cession était une vente en portefeuille de 2 actifs parisiens au prix de 1,75 M€, soit 210 K€ supérieur à la valeur d'expertise de 2021. La deuxième cession concernait un actif du portefeuille d'Immoctave vendu à son prix d'expertise de 721 K€. Le produit de ce dernier arbitrage a servi à réduire la dette portée par la filiale Immoctave tandis que la vente du portefeuille parisien a permis d'alimenter le fonds de remboursement de Novapierre 1. Nous avons ainsi pu sortir 1 125 parts via ce fonds de remboursement sur le premier trimestre.

Enfin, **la distribution nette pour ce premier trimestre s'élève à 5,16 euros par part**, en ligne avec celle du trimestre précédent et en nette hausse de 6,8 % par rapport au dividende du premier trimestre 2022.

Bien sincèrement,



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

***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^{er} janvier de l'année n.

Le taux de distribution 2022 de la SCPI Novapierre 1 de 4,51 % est constitué de: 4,51 % de distribution sur résultat courant, 0 % de distribution exceptionnelle et 0 % d'impôts prélevés à la source. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/03/2023

 **2 428**
associés

 **440 €**
valeur de la part



182,5 M€
Capitalisation sur prix de souscription



5,16 €
Acompte sur Dividende T1
versé le 26/04/2023

PERFORMANCES

Taux de distribution & rentabilité

TAUX DE DISTRIBUTION 2022 : 4,51 %



15 ans **4,97 %**
10 ans **3,82 %**
5 ans **3,21 %**

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31/12/2022

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2022 & 2023

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 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.

ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à **414 670 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2023	415 795	739	1 864	0	414 670	2 428
T2 2023						
T3 2023						
T4 2023						

Au 31 mars 2023, il y avait 17 765 parts en attente de retrait sur Novapierre 1.

440 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS 2018

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

Une part (tous frais inclus) 440 €
- Valeur nominale 240 €
- Prime d'émission 200 €
*dont 8% HT de commission de souscription
au titre des frais de recherche et d'investissement* 35,20 €

Valeur de retrait 404,8 €

419,96 €
Valeur de réalisation
2022*

489,17 €
Valeur de reconstitution
2022*

375,98 €
Valeur IFI 2022 préconisée
résidents français

375,98 €
Valeur IFI 2022 préconisée non-
résidents français

*Les valeurs 2022 de réalisation et de reconstitution sont affichées à titre indicatif, sous réserve d'approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.



PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

au 31/03/2023

Votre patrimoine en un coup d'oeil



234,2 M€

Valeur du patrimoine



133

immeubles



101 957 m²

gérés



253

baux



1,4 an

durée moyenne
résiduelle (WALB)

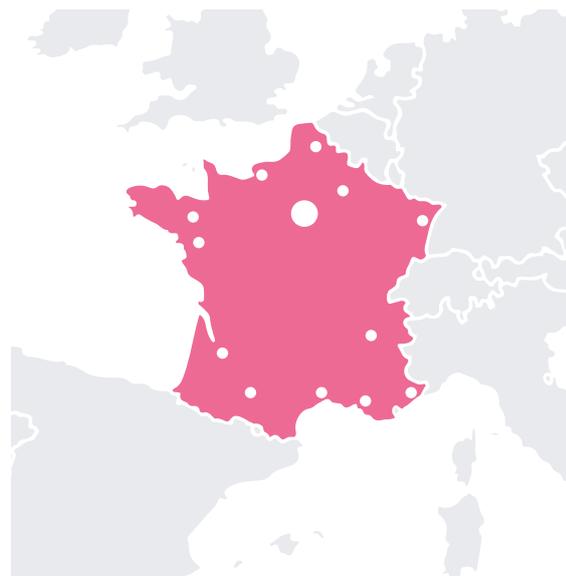
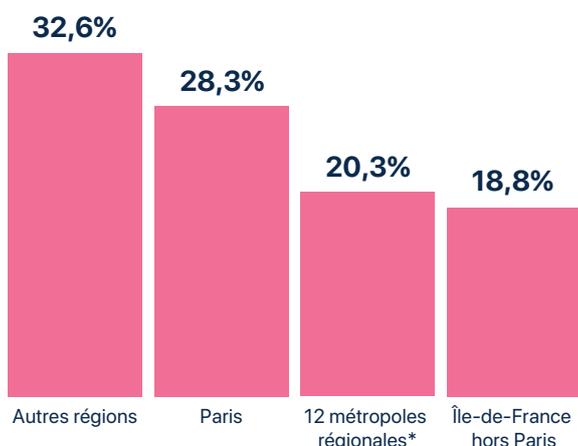


15,0 M€

loyer annualisé
au 31/03/2023

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 % de la valorisation hors droits



95,7%

Commerces



2,7%

Bureaux



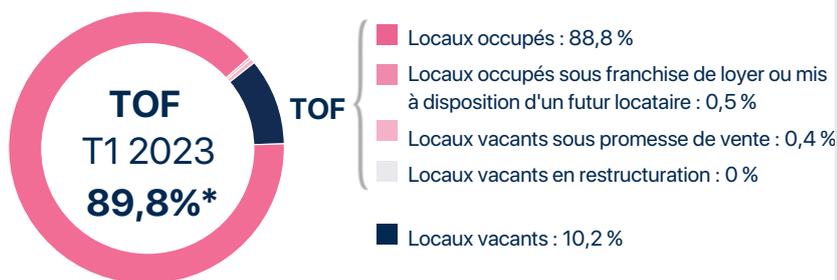
1,6%

Autres

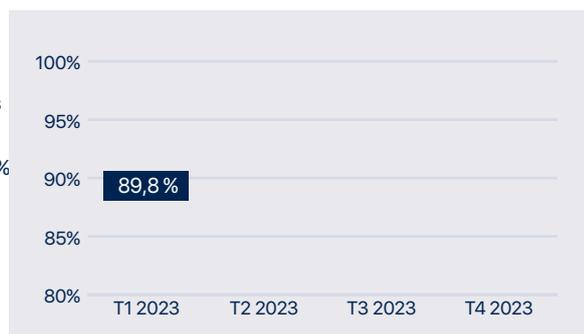
Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
63,6 M€	234,2 M€	0,0 M€	234,2 M€	27,1%

Taux d'occupation financier



Evolution du TOF 2023



* 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 1^{er} trimestre



Acquisitions du trimestre

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

Arbitrages du trimestre

Au cours du 1^{er} trimestre 2023, 3 arbitrages sont intervenus pour un montant de cession de 2,47 M€ :



Localisation : 95 rue du Chemin Vert, Paris (75)
Typologie : Commerce
Surface : 103 m²
Date d'acquisition : 26/03/2013
Prix d'acquisition : 560 000 €
Prix de vente : 850 000 €

Situé au coeur du 11^{ème} arrondissement de Paris, ce commerce a été acquis en 2013 au prix de 560 K€. La vente en portefeuille avec l'actif de Daumesnil a été réalisée le 21 février 2023 au prix total de 1,75 M€. Le prix de vente de cet actif s'est fixé à 850 K€, soit presque 300K € supérieur à son prix d'acquisition.



Localisation : 158 avenue Daumesnil, Paris (75)
Typologie : Commerce
Surface : 136 m²
Date d'acquisition : 22/09/2005
Prix d'acquisition : 479 000 €
Prix de vente : 900 000 €

Situé au coeur du 12^{ème} arrondissement de Paris, ce commerce a été acquis en 2005 au prix de 479 K€. La vente en portefeuille avec l'actif de Chemin Vert a été réalisée le 21 février 2023 au prix total de 1,75 M€. Le prix de vente de cet actif s'établit à 900 K€, soit plus de 400 K€ supérieur à son prix d'acquisition.



Localisation : 145 route de Metz, Haudainville (55)
Typologie : Commerce
Surface : 1 067 m²
Date d'acquisition : 01/05/2019
Prix d'acquisition : 518 000 €
Prix de vente : 721 000 €

Situé dans le département de La Meuse, cet actif faisait parti du portefeuille Immoctave acquis en 2019. La localisation non stratégique de l'actif a compliqué la commercialisation des surfaces de l'actif dont seulement 25% étaient occupées depuis 2020. La vente de l'actif s'est malgré tout réalisée à un prix supérieur de 200 K€ au prix d'acquisition.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Novapierre 1 se tiendra le **jeudi 29 juin 2023 à seize heures**, au Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe - 14 rue Beaujon, 75008 Paris.

A cette occasion, vous serez invités à élire trois (3) membres du Conseil de surveillance.

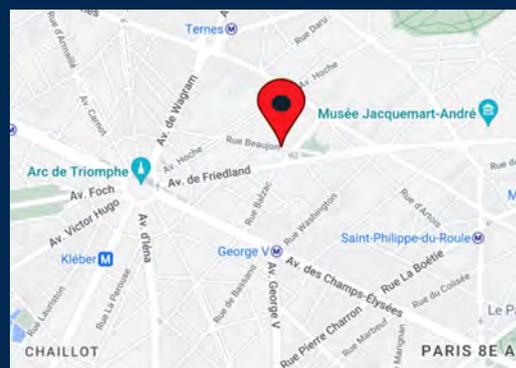
Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en présentiel le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation ou encore par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés.

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.

Participez à la vie de votre SCPI et votez lors de l'Assemblée Générale du 29 juin 2023

En tant qu'associé de la SCPI Novapierre 1, vous êtes invité à assister à l'Assemblée Générale Annuelle de la société qui aura lieu le jeudi 29 juin prochain à 16h00. Vous pourrez ainsi rencontrer les gérants de votre SCPI mais également **exprimer votre voix vis-à-vis des résolutions qui seront soumises à votre approbation**. Pour rappel, vous disposez d'un nombre de voix proportionnel à votre part dans le capital social de la société.

Si vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée Générale, vous pourrez, au choix, voter par correspondance via le formulaire de vote joint à la convocation ou voter par voie électronique si vous avez confirmé votre consentement en amont à notre service Associés.



Lieu : Sofitel Arc de Triomphe, 14 rue Beaujon, 75008 Paris.

Métro / RER : George V (ligne 1), Ternes (ligne 2), Saint-Philippe-du-Roule (ligne 9), Charles de Gaulle - Etoile (RER A, lignes 1, 2, 6).

Parking public : Etoile Friedland (31 avenue de Friedland).

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.

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 rentabilité n'est pas garantie. 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. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion.

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 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 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.

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 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. 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.

WALB : Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

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

