NOVAPIERRE 1

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

N°81 - Valable du 1er avril au 30 juin 2020 et relatif à la période du 1er janvier au 31 mars 2020

Type : SCPI classique à capital variable Catégorie : Murs de magasins

ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Le 1er trimestre 2020 s'achève par l'application de l'arrêté gouvernemental du 15 mars 2020 qui contraint les commerces « non-essentiels » à fermer leurs portes pendant l'ensemble de la période de confinement, afin de lutter contre la propagation du virus Covid-19. Au total, pour votre SCPI, ce sont 209 locataires qui ont dû baisser leur rideau sur les 288 qu'elle compte aujourd'hui.

De plus, dans son allocution télévisuelle, le président de la République a annoncé des mesures afin d'aider les commerçants les plus fragiles, leur permettant de bénéficier de reports de leurs différentes échéances financières, ceci incluant le paiement de leur loyer. La définition des commerçants étant éligibles à cette mesure est venue ultérieurement précisant qu'il s'agit d'entreprises employant moins de 10 salariés et réalisant un chiffre d'affaires annuel inférieur à 1 million d'euros.

Dans ce contexte, les équipes de gestion immobilière du Groupe PAREF sont mobilisées pour gérer cette situation inédite. Qu'il s'agisse en effet de définir un plan d'accompagnement pour un locataire à risque ou récupérer les impayés de locataires qui ont décidé de suspendre le paiement de leur loyer bien qu'ils ne soient pas touchés par l'arrêté de fermeture, chaque situation nécessite une attention tout à fait particulière des équipes de PAREF. Nous gardons toutefois pour objectif que chacun de nos locataires puisse reprendre son activité dans les meilleures conditions tout en gardant une extrême vigilance sur le volume de nos impayés. Par mesure d'anticipation sur un recouvrement de loyer dégradé au 2ème trimestre, la société de gestion a décidé de distribuer un premier acompte sur dividende pour le 1er trimestre 2020 de 3 euros par part, en retrait de 30 % par rapport à la distribution du 1er trimestre 2019.

Concernant la vie sociale et juridique de votre SCPI, les modalités de tenue de la prochaine Assemblée Générale seront définies en fonction de l'évolution du contexte de l'épidémie de Covid-19 et vous seront communiquées avec la convocation à cette assemblée.

En cette période difficile, nous espérons surtout que vos proches et vous vous portez bien et restons plus que jamais mobilisés à vos côtés.

Bien cordialement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

L'ESSENTIEL DU 1er TRIMESTRE

Capitalisation au 31/03/2020	190,6 M€
Nombre d'associés au 31/03/2020	2 431
Acompte sur distribution au titre du 1T 2020	3 €
Prix de souscription dont 8 % de commission de souscription	440 €
Prix de retrait	404,80 €
Nombre de lots composant le patrimoine	351
Surface totale	105 560 m²

PERFORMANCES AU 31/12/2019

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

15 ans	6,45 %
10 ans	4,53 %

Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

4,21 %

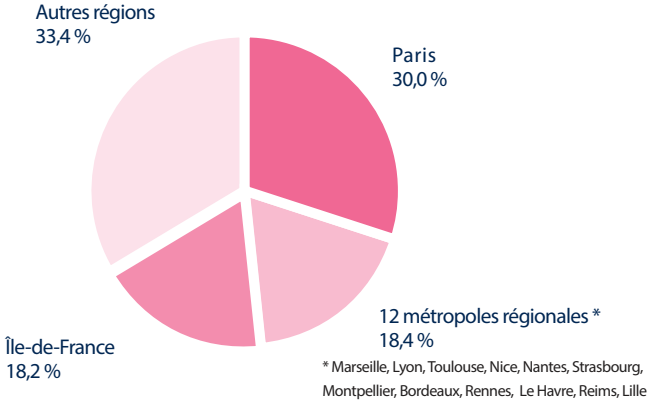
GRANDS PRIX DES SCPI 2019
3e
SCPI de commerces
PAREF GESTION
Novapierre 1
MIEUX VIVRE

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-08000011 du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

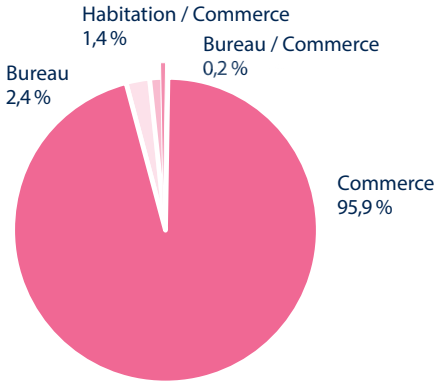
PAREF GESTION

PATRIMOINE

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



* Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille



INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Aucun investissement sur le patrimoine n'est intervenu ce trimestre.

PROMESSE DE VENTE DU TRIMESTRE

Immeuble	Destination	Date	Prix net vendeur	Surface
BOUSSY ST ANTOINE (91)	Commerce	17/02/2020 - Réitération prévue avant le 17/02/2021	1 200 000 €	1 622 m²

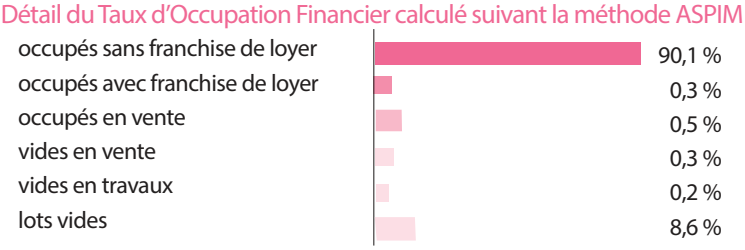
SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

90,9 %

Pour le calcul du Taux d'Occupation Financier, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

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



Les acquisitions et les arbitrages peuvent aussi générer des variations du TOF et du TOP.

LOCAUX VACANTS

Au 31 mars 2020, 64 lots sont vacants représentant une surface totale de 11 731 m² dont 10 925 m² de locaux à usage de commerce, 515 m² de bureaux et 291 m² de lots à usage d'habitation. Parmi ces lots vacants, 11 sont en cours d'arbitrage (dont 8 pour lesquels une promesse est signée et 3 sous due diligence d'acquisition) et 6 sont compris dans un projet de restructuration (centre commercial de Caen).

PRISES D'EFFET

Immeuble / Locataire	Activité	Type	Nature	Date d'effet	Loyer actuel	Surface
COLOMBES (92) / Mekadem	Beauté & Santé	initial		02/01/2020	33 600 €	224 m²
PARIS XII - BERCY / Model International Distribution	Autres services non marchands	Renouvelé	Commerce	04/01/2020	51 368 €	146 m²
AVIGNON (84) / Damart	Vêtements mixtes	Initial	Commerce	10/02/2020	53 100 €	295 m²

LIBÉRATIONS CONSTATÉES

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date de sortie	Loyer actuel	Surface
ANGOULINS (17) / SAS NMP Cuisines - Ozéo	Equipement de la maison	Commerce	21/01/2020	63 800 €	440 m²

CONGÉS REÇUS - LIBÉRATIONS À VENIR

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date de sortie	Loyer actuel	Surface
NICE (06) / TW France Retail	Vêtements Femmes	Commerce	30/06/2020	68 028 €	297 m²
NICE (06) / TW France Retail	Vêtements Femmes	Commerce	30/06/2020	3 190 €	32 m²
LE MANS (72) / SFR	Téléphonie / Internet	Commerce	31/08/2020	54 847 €	110 m²
COLOMBES (92) / La Poste Europe	Poste	Commerce	27/10/2020	32 385 €	180 m²
LIMOURS (91) / Leader Price	Supermarché / Hypermarché	Commerce	31/12/2020	137 217 €	1 052 m²
SEMUR-EN-AUXOIS (21) / Mme Desplantes	Culture / Musique / Livres / Papeterie	Commerce	31/07/2020	3 741 €	32 m²

SCPI NOVAPIERRE 1
Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 240 000 000 €
N° RCS Paris 425 103 017 ■ Visa AMF SCPI N°05-31 en date du 20 septembre 2005

VOTRE SCPI À LA LOUPE

CAPITAL

Le capital s'élève à 433 144 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	433 144	1 055	1 055	0	0	433 144	2 431

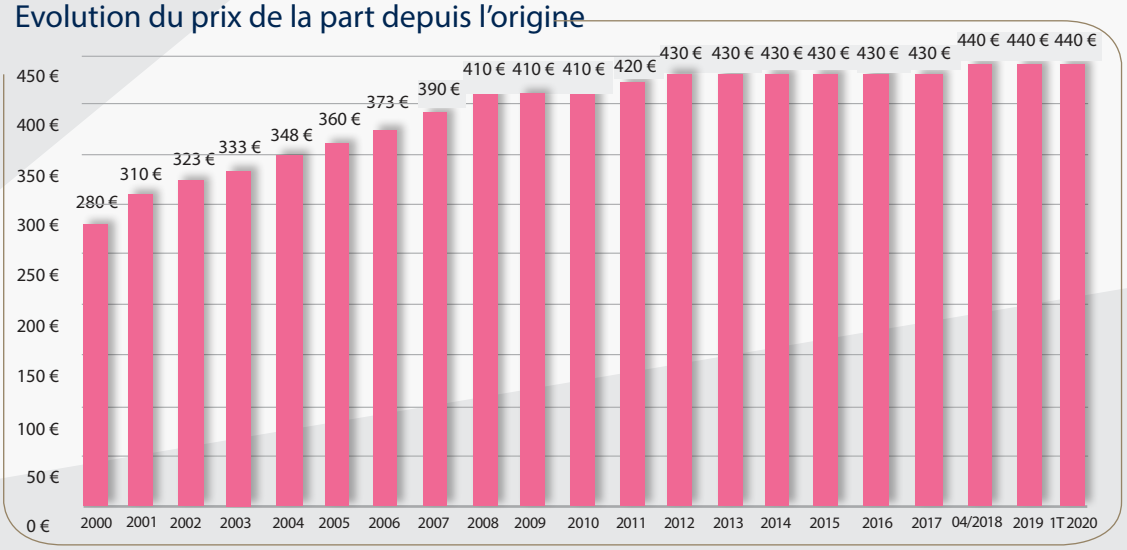
PRIX DE LA PART

Le prix de souscription est fixé à 440 €.

Il est possible de souscrire des parts en nue-propriété ou via des contrats d'assurance-vie en unité de compte.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à nous contacter (coordonnées au dos).

Evolution du prix de la part depuis l'origine



PRIX DE RETRAIT

Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions, s'établit à 404,80 €.

VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation au 31/12/2019

410 €

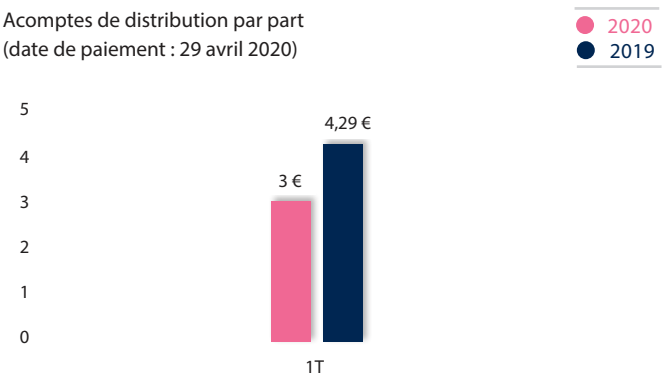
Valeur de reconstitution au 31/12/2019

482 €

DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

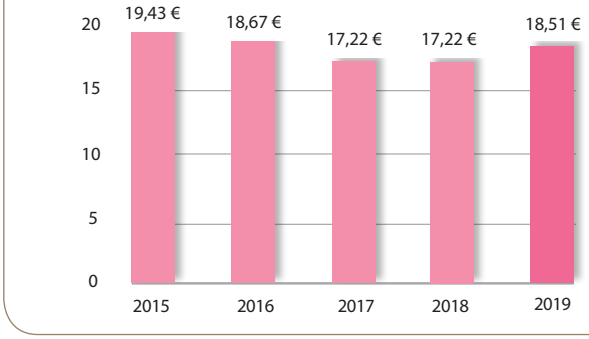
Distribution

Acomptes de distribution par part
(date de paiement : 29 avril 2020)



Dividende annuel

Évolution sur les 5 derniers exercices



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. 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 8 ans minimum.

NOVAPIERRE 1

SCPI NOVAPIERRE 1
Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutaire : 240 000 000 €
N° RCS Paris 425 103 017 ■ Visa AMF SCPI N°05-31 en date du 20 septembre 2005

INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

Fiscalité en cas de cessions de parts ou d'immeubles (régime des plus-values immobilières - PVI)

- Cession de parts de l'associé : il appartient à l'associé de calculer et déclarer la plus-value imposable dans le délai d'un mois à compter de la cession, et de régler l'impôt correspondant auprès de la recette des impôts.
- Cession d'immeubles par la SCPI : la Société de gestion établit la déclaration et acquitte l'impôt correspondant pour le compte de l'associé selon sa catégorie (IR ou BIC).

La Société de gestion reporte in fine la quote-part de PVI dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour les reporter sur leur déclaration de revenus n° 2042 C en vue du calcul du revenu fiscal de référence des contribuables.

Fiscalité de l'abattement pour durée de détention (immeubles et parts détenus depuis plus de 5 ans)
Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur la plus-value, l'abattement est fixé à 6 % par an au-delà de la 5ème année de détention, 4 % par an pour la 22ème année et une exonération totale au-delà de 22 ans. En ce qui concerne l'imposition des prélèvements sociaux, l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG,CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 17,2 %) intervient de manière progressive chaque année et n'est acquise qu'à compter de 30 ans de détention. Les informations qui précèdent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

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, du dernier rapport annuel, de la note d'information et son actualisation disponible 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 (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 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.

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) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). 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 :
T 01 86 90 41 10 / associes@paref.com
www.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-08000011 du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE