

# Bulletin trimestriel d'information T4 2023

N° 96 – Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2023  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Nous sommes heureux de débiter l'année 2024 en vous annonçant le maintien du prix de la part de votre SCPI Novapierre 1 à 442 €, résultat de la dernière campagne d'expertise menée en décembre 2023.

Dans le contexte de baisse généralisée des valeurs, en partie conséquence de la hausse des taux directeurs, les nouvelles valeurs d'expertise de décembre 2023 du portefeuille de votre SCPI font ressortir une valorisation à 222,2 M€, soit une baisse de -1,8% à périmètre courant par rapport à la dernière valorisation de mi-année. Cette baisse contenue démontre la qualité et la diversité du patrimoine de votre SCPI à faire face aux aléas économiques.

L'année 2023 a été marquée par un environnement international encore mouvementé, aggravé par un resserrement des conditions monétaires qui a freiné la croissance économique française. Les derniers rapports de l'INSEE font état d'une stabilisation du produit intérieur brut (PIB) sur le quatrième trimestre et d'une croissance modeste de 0,9% sur l'année 2023.

La hausse significative des taux d'intérêt a fortement impacté le marché de l'immobilier d'entreprise dont le volume d'investissement a représenté en 2023 un total de 12 Mds€, soit une baisse de 61% par rapport à la moyenne quinquennale. Le quatrième trimestre a vu le volume d'investissement atteindre 2,7 Mds€, marquant une diminution de 77% comparée à la moyenne quinquennale, mais aussi une légère hausse par rapport au trimestre précédent, mettant ainsi fin à une baisse continue depuis un an.

Dans ce marché immobilier fortement perturbé, l'immobilier de commerce a fait preuve d'une résilience notable lui permettant d'augmenter à 25% sa part dans l'allocation totale des investissements en immobilier d'entreprise en 2023 et ce, malgré une baisse de 40% de son volume total d'investissement comparé à la moyenne décennale.

Sur le plan de la gestion locative, votre SCPI maintient sa forte activité ce trimestre en signant 6 nouveaux baux et 3 renouvellements représentant un loyer annuel de 605 K€ (3,98% du loyer annuel total) sur une durée ferme moyenne de 4,2 ans. Ces résultats se sont reflétés sur le Taux d'Occupation Financier (TOF) qui s'affiche désormais à 88,5% au 4<sup>e</sup> trimestre, en hausse (+0,6%) par rapport au TOF du précédent trimestre.

Au précédent trimestre, nous vous avons présenté le projet de remodeling des extérieurs du centre commercial "Central Caen". Nous avons le plaisir de vous annoncer que cette première phase a été menée à bien dans les délais impartis et se poursuivra en 2024 par la rénovation et le réaménagement des espaces intérieurs. En parallèle, les équipes continuent la commercialisation de ces cellules locatives.

Enfin, votre SCPI poursuit sa politique d'arbitrages avec de nouvelles promesses d'ores et déjà signées pour des ventes prévues sur la première moitié de l'année 2024. La trésorerie ainsi dégagée sera utilisée pour financer les travaux qui valoriseront les actifs stratégiques du portefeuille et permettra de proposer de la liquidité aux investisseurs souhaitant sortir par le fonds de remboursement.

Le résultat de l'ensemble de ces performances se concrétise par un taux de distribution 2023 de votre SCPI de **4,50%**, soit un montant net distribué annuel de **19,80€** par part en jouissance, dont **4,32€** au 4<sup>e</sup> trimestre 2023.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : Banque de France, CBRE.

# FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/12/2023

 **2 440**  
associés



**181,3 M€**

Capitalisation sur prix de souscription



**4,32 €**

Acompte sur Dividende T4  
versé le 05/02/2024

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

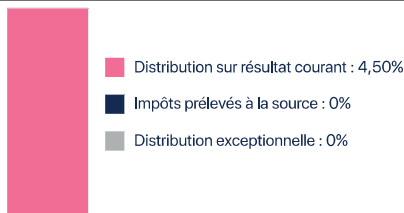
## PERFORMANCES

Rentabilité & Taux de distribution

**Taux de rentabilité interne au 31/12/2023**

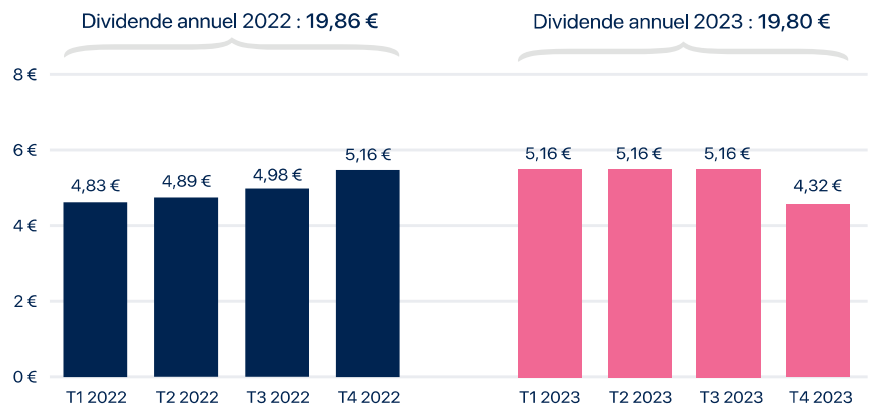
15 ans **4,69%**  
10 ans **3,88%**  
5 ans **2,90%**

**Taux de distribution 2023 : 4,50 %**



## DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 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 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 31 764 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2023	415 795	739	1 864	0	414 670	2 428
T2 2023	414 670	199	1 858	0	413 011	2 425
T3 2023	413 011	132	2 243	0*	410 900	2 434
T4 2023	410 900	12	743	0	410 169	2 440

\* Après vérification, le nombre de parts annulées au T3 2023 est 0 et non pas 104 comme indiqué dans le bulletin trimestriel d'information du T3 2023.

**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  
au titre des frais de recherche et d'investissement* ..... 35,36 €

**Valeur de retrait ..... 406,64 €**

**402,68 €**

Valeur de réalisation  
au 31/07/2023

**469,10 €**

Valeur de reconstitution  
au 31/07/2023

**375,98 €**

Valeur IFI 2022 préconisée  
résidents français




**375,98 €**

Valeur IFI 2022 préconisée non-  
résidents français

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

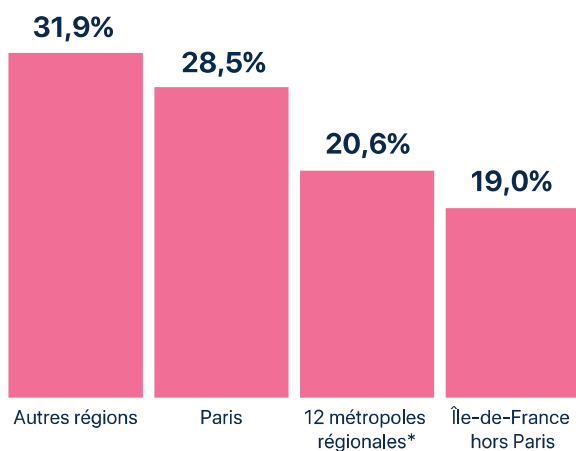
au 31/12/2023

## Votre patrimoine en un coup d'œil

 <b>222,2 M€</b> Valeur du patrimoine	 <b>132</b> immeubles	 <b>101 349 m<sup>2</sup></b> gérés	 <b>249</b> baux	 <b>1,34 an</b> durée résiduelle moyenne ferme des baux	 <b>3,3 M€</b> loyers encaissés au 4 <sup>ème</sup> trimestre
--	--	--	---	---	---

## Répartition géographique

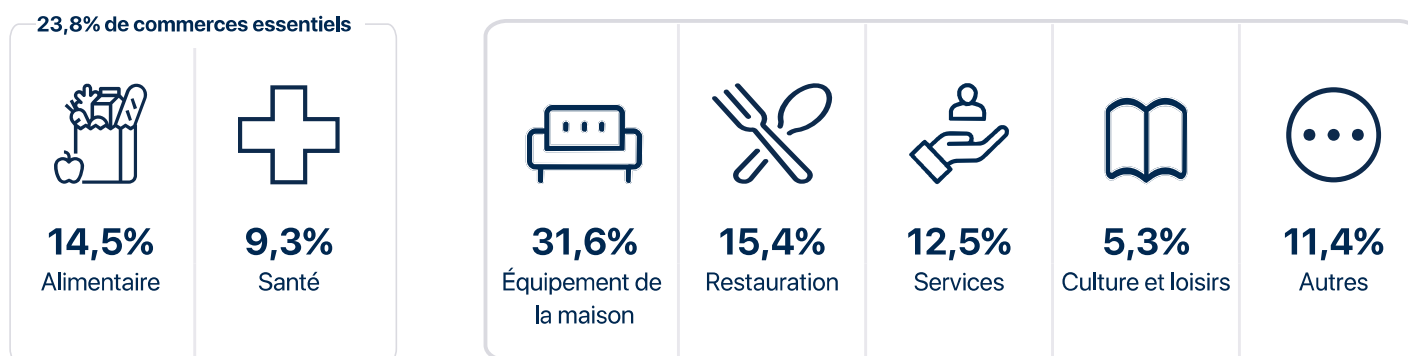
Exprimée en % de la valorisation hors droits



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

## Répartition sectorielle

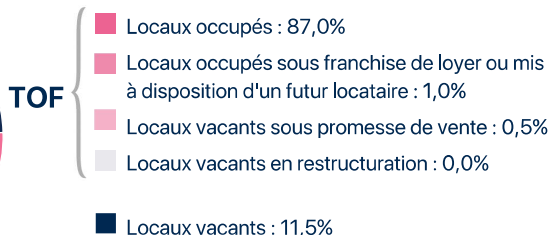
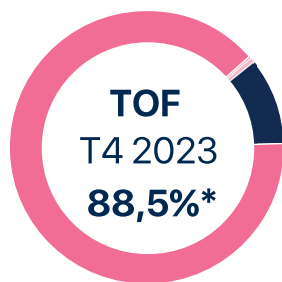
Exprimée en % du loyer facial annuel



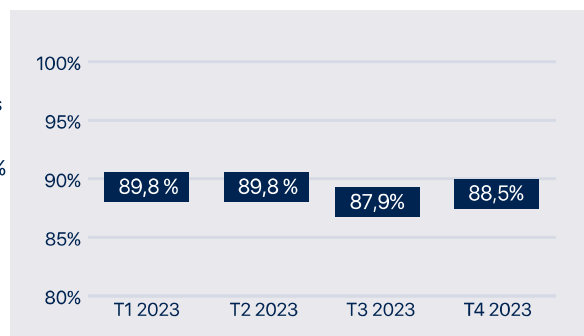
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
62,6 M€	222,2 M€	0,0 M€	222,2 M€	28,2%

## Taux d'occupation financier (TOF)



## Évolution 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 4<sup>e</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.

## Arbitrage du trimestre

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

## Focus sur des actifs

Les commerces essentiels sont des activités indispensables de la vie quotidienne leur conférant une plus grande résilience face aux aléas économiques. Pour votre SCPI, prioriser la prise à bail avec ces locataires assure une meilleure garantie de paiement des loyers.

Dans ce contexte, nos équipes ont choisi de cibler ce type d'activité et ont signé 3 nouveaux baux et 1 renouvellement sur ce trimestre pour un loyer total de **343 K€** et une **durée ferme moyenne de 4,80 ans**. Ce montant représente 57% des loyers signés sur ce dernier trimestre et une contribution significative de 2,3% au loyer annuel de votre SCPI Novapierre 1.

Nous vous proposons de découvrir deux actifs de commerce essentiel loués au cours de ce trimestre.



**Adresse :** 37 avenue de la République, Nice  
**Localisation :** Rue commerçante en centre-ville  
**Surface :** 338 m<sup>2</sup>  
**Locataire :** Franprix (travaux d'aménagement en cours)  
**Type de commercialisation :** relocation  
**Durée ferme du bail (au 31/12/2023) :** 5,8 ans



**Adresse :** 3 rue Saint Pierre, Dourdan  
**Localisation :** Centre-ville  
**Surface :** 1 208 m<sup>2</sup>  
**Locataire :** Super U  
**Type de commercialisation :** renouvellement  
**Durée ferme du bail (au 31/12/2023) :** 5,8 ans

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre 1 se tiendra le lundi 24 juin 2024 à seize heures.

À cette occasion, vous serez invités à élire sept (7) membres du Conseil de surveillance et à renouveler le mandat des Commissaires aux comptes titulaires et suppléants.

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.

Enfin, les modalités concernant le lieu et la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement.

## De nouvelles options de souscription mises à votre disposition

Nous vous rappelons que vous disposez désormais de nouvelles options de souscription : le versement programmé et le réinvestissement de dividendes.

**L'option de versement programmé** vous permet de mettre en place un plan d'investissement régulier, en définissant un nombre de parts que vous souhaitez investir mensuellement ou trimestriellement. La souscription de parts s'effectue en parts pleines uniquement.

**L'option de réinvestissement des dividendes** vous offre la possibilité de faire croître progressivement votre portefeuille de SCPI en réinvestissant automatiquement tout ou partie de vos dividendes. Ainsi, plutôt que de percevoir vos dividendes chaque trimestre, vous pouvez désormais choisir de les réinvestir directement dans l'acquisition de nouvelles parts. L'expression de l'option se réalise en un pourcentage du dividende trimestriel reçu. Au travers de cette option, il est possible d'acquérir des parts pleines uniquement. Ainsi, si le pourcentage de dividendes alloués ne permet pas d'atteindre un nombre plein de parts, alors le nombre de parts investies sera arrondi à l'entier inférieur et le delta de dividendes restant vous sera versé.

Pour tout avis, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseil en gestion de patrimoine habituel. Nous restons également disponibles pour toute précision.

## 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. Ce, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

**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<sup>er</sup> 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 378 € depuis le 01/09/2023. 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.

## 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 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.

## 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. Elle est basée sur une évaluation du patrimoine faite, à minima, en fin d'année. En 2023, 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. 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

