



NOVAPIERRE 1



Bulletin trimestriel d'information : T2 2021

N°86 - Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2021 et relatif à la période du 1^{er} avril au 30 juin 2021
Type : SCPI de distribution à capital variable
Catégorie : Commerces

L'essentiel

en date du 30/06/2021

190,6 M€

Capitalisation

2 521

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 30/06/2021

87,3 %

Taux d'Occupation Financier (TOF)*

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Novapierre 1 confirme ses bons résultats de 2020

Sommaire

ÉDITO

page 2

FONDS DE REMBOURSEMENT

page 3

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

page 4

SITUATION LOCATIVE

page 5

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

page 6



NOVAPIERRE 1 : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Capital social statutaire : 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



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Alors que le 2^{ème} trimestre avait débuté par l'annonce d'un nouveau confinement et la fermeture des commerces dits non-essentiels, il se termine porté par une nouvelle dynamique, marquée par l'accélération de la campagne de vaccination et la réouverture désormais effective de l'ensemble des établissements.

Les Français, longtemps privés de commerces et de lieux de sortie, sont désormais en proie à une frénésie d'achats, les dépenses enregistrées ces dernières semaines rattrapant les mois de fermeture. Selon le ministère de l'économie, les dépenses par carte bancaire étaient en hausse de 13 % par rapport à 2019 sur la première semaine de juin tandis que les hôtels et restaurants ont déjà retrouvé 85 % de leur activité pré-crise. Ce sont donc d'excellentes nouvelles pour nos locataires et pour le secteur du commerce dans son ensemble qui retrouve un vrai optimisme.

Ce dynamisme trouve également écho sur le marché de la location, les professionnels du secteur renouant avec les projets d'expansion après des mois d'attentisme. Ainsi, nous avons signé 5 nouveaux baux sur des cellules vacantes du patrimoine de Novapierre 1. A Lons, à proximité de Pau par exemple, nous avons loué une surface de 252 m² située au sein d'un retail park à un spécialiste de la vente de produits bio en négociant une période ferme de bail de 6 ans. De même, à Marmande, nous avons loué un local de 720 m² à un restaurant, sur la base d'un bail ferme de 6 ans. Sur la Côte d'Azur, nous avons également loué plusieurs surfaces commerciales. A Vallauris, d'abord, où la SCPI possède de nombreux locaux commerciaux, nous avons signé un bail avec une enseigne d'ameublement sur une surface de 797 m². A Nice, enfin, en cœur de ville, nous avons loué un pied d'immeuble à une clinique dentaire sur 338 m². Le taux d'occupation du portefeuille, en hausse par rapport au 1^{er} trimestre s'établit ainsi à 87,3 %.

Par ailleurs, notre travail sur les arbitrages du portefeuille se poursuit activement. Au cours du trimestre, nous avons signé une promesse de vente d'un appartement parisien et avons pu céder un autre appartement également situé à Paris, rue du Poteau. Ces arbitrages, ainsi que les prochains, viendront alimenter le fonds de remboursement de la SCPI afin d'améliorer la liquidité du marché des parts.

Grâce à ces bonnes nouvelles et en dépit du confinement nous maintenons un dividende équivalent à celui du 1^{er} trimestre, soit 4,62 euros par part. Nous partageons l'optimisme de nos commerçants et vous donnons rendez-vous au trimestre prochain !

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

FONDS DE REMBOURSEMENT

Le fonds de remboursement de la société Novapierre 1 se verra doté du produit de cessions des actifs au fur et à mesure de leur vente. Dès que celui-ci sera doté, et tel que cela est prévu dans la note d'information de votre SCPI, nous vous enverrons, en fonction de la date de réception de votre ordre de retrait initial, une communication pour vous proposer de sortir de la SCPI via le fonds de remboursement au prix de 368 euros par part. Ainsi, les ordres de retrait les plus anciens seront traités en premier.

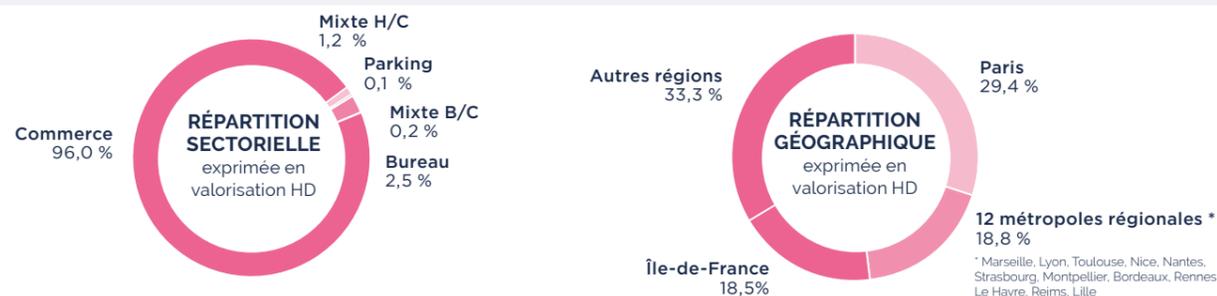
Les demandes de retrait via le fonds de remboursement seront traitées par ordre de réception. Chaque nouvelle dotation du fonds de remboursement fera l'objet du même processus, les demandes de sorties devront donc être renouvelées à chaque fois.



Rémi JUZANX
Gérant Novapierre 1



PATRIMOINE DE VOTRE SCPI



POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2021

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
65 314 353 €	27 %	11,37 %	88,63 %	2,87 ans

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Au cours du 2^{ème} trimestre 2021, un appartement de 37 m² situé rue du Poteau dans le 18^{ème} arrondissement de Paris, a été vendu pour un total de 260 000€.

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

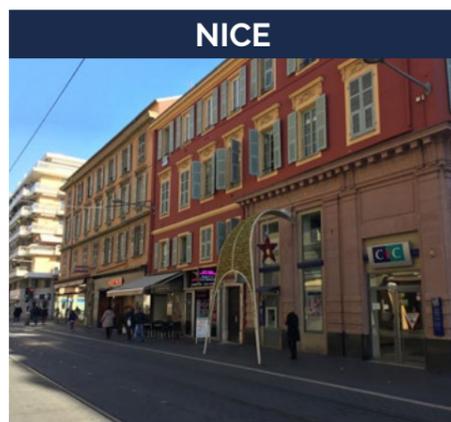
ACTIVITÉ DU TRIMESTRE

3 PRISES D'EFFET SIGNIFICATIVES



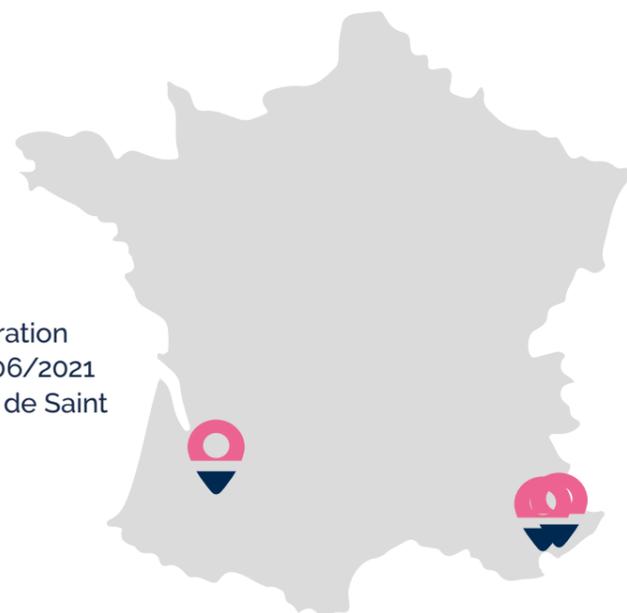
VALLAURIS

Type d'actif : commerce
WALB : 3 ans
Taux AEM : 6,10 %*
Secteur d'activité : Décoration
Date d'effet du bail : 01/06/2021
Localisation : 3015, route de Saint Bernard



NICE

Type d'actif : commerce
WALB : 6 ans
Taux AEM : 6,24 %*
Secteur d'activité : cabinet médical
Date d'effet du bail : 10/05/2021
Localisation : 37, avenue de la République



MARMANDE



Type d'actif : commerce
WALB : 6 ans
Taux AEM : 6,69 %*
Secteur d'activité : Alimentation et restauration
Date d'effet du bail : 01/05/2021
Localisation : 102, avenue Jean Jaurès

(*) Taux Acte En Main : taux calculé sur la base de loyers nets et du prix d'acquisition droits inclus. Ce taux calculé à l'acquisition ne préjuge pas du rendement futur de l'actif ni de la performance globale de la SCPI.

«Votre SCPI Novapierre 1 a su démontrer toute sa capacité à affronter et surmonter les complexités du contexte économique et social récent. Forte de ses actifs situés dans des zones commerciales résilientes, la SCPI a pu maintenir un niveau d'encaissement satisfaisant ainsi qu'un taux d'occupation financier très honorable, en hausse de près d'un point par rapport au 1^{er} trimestre 2021.

Les équipes portent une attention toute particulière aux relocations des cellules vacantes et à la solidité financière des sociétés candidates à la location. L'objectif étant en effet d'obtenir un niveau de garantie confortable tout en maintenant des niveaux de loyers satisfaisants.

C'est dans cette dynamique que 5 nouveaux baux ont été signés au cours de ce trimestre pour une durée ferme moyenne de 5 ans et un loyer facial annuel de 267 500 € HT HC.»



Nicolas Cassagne
Asset Manager

SITUATION LOCATIVE

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

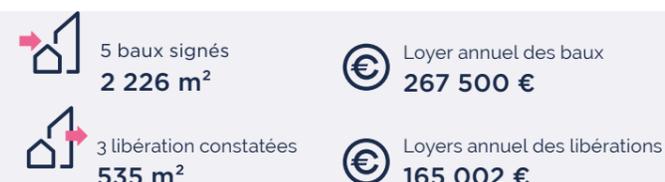


TOF



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 2^{ème} TRIMESTRE



LOCAUX VACANTS

Au 30 juin 2021, les locaux vacants représentent une surface totale de 12 187 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

2 521 ASSOCIÉS

440 € VALEUR DE LA PART

4,62 € ACOMPTE SUR DIVIDENDE T2 VERSÉ EN DATE DU 26/07/2021. VS 3 € AU T2 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	2 523
2	433 144	187	187	0	433 144	2 521

Au 30 juin 2021, il y avait 28 382 parts en attente de retraits sur Novapierre 1

HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part (€)



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) 440 €
- Valeur nominale 240 €
- Prime d'émission 200 €
Dont commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement 35,20 €
Valeur de retrait 404,80 €

407,55 € Valeur de réalisation 2020
475,46 € Valeur de reconstitution 2020
373,85 € Valeur IFI 2020 préconisée résidents français
373,85 € Valeur IFI 2020 préconisée non-résidents français

ESPACE ASSOCIÉS

L'ensemble des informations concernant votre portefeuille SCPI est désormais accessible depuis votre espace associé dédié !

Si la première version de votre espace a été livrée juste avant la campagne fiscale, nous vous préparons une nouvelle version encore plus adaptée à vos attentes ! Vous pourrez notamment y retrouver facilement l'ensemble de vos documents administratifs utiles ainsi que toute l'actualité de PAREF Gestion.

Vous pourrez accéder en un clic à l'état de votre portefeuille, y retrouver vos documents fiscaux, vos avis de versements, ainsi que l'ensemble de la documentation réglementaire.

Retrouvez toutes ces informations à l'adresse suivante: <https://extranet.paref-gestion.com/login>. Notre service associés (associés@paref.com) se tient à votre disposition pour vous guider et répondre à vos questions.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Novapierre 1 s'est tenue le 17 juin 2021, à dix heures, à huis clos (hors la présence physique des associés) dans le contexte de l'épidémie de Covid-19 et conformément aux dispositions prises par le Gouvernement pour lutter contre la propagation de ce virus, notamment l'Ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 et le Décret n°2020-418 du 10 avril 2020, tels que modifiés et prorogés par l'ordonnance n°2020-1497 du 2 décembre 2020 d'une part, les décrets n° 2020-1614 du 18 décembre 2020 et n° 2021-255 du 9 mars 2021 d'autre part. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant exclusivement par correspondance, par voie électronique ou en donnant procuration sans indication de mandataire (dans les conditions de l'article L. 214-104 du Code monétaire et financier) sur convocation de la société de gestion, PAREF Gestion, adressée individuellement à chaque associé et publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires en date du 4 juin 2021. Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour que l'Assemblée puisse délibérer sur les résolutions, l'Assemblée a été convoquée une seconde fois le 12 juillet 2021 à cet effet. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (résolutions 1 à 11).

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 368 € depuis le 01/07/2021. 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 libérateur 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

