



NOVAPIERRE 1



# Bulletin trimestriel d'information : T2 2020

N°82 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2020 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2020  
Type : SCPI de distribution à capital variable  
Catégorie : immobilier commercial

## L'essentiel

en date du 30/06/2020

**190,6 M€**

Capitalisation

**2 432**

Associés

**440 €**

Prix de souscription

**404,80 €**

Prix de retrait

15 ans **6,45 %**

10 ans **4,53 %**

Taux de Rentabilité Interne (TRI) 31/12/2019

**4,21 %**

Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) 31/12/2019

**250 M€**

Valeur du patrimoine

**91,1 %**

Taux d'Occupation Financier (TOF)

## Sommaire

### ÉDITO

page 2

### PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

page 3

### PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

page 4

### SITUATION LOCATIVE

page 4

### FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

page 5



**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  
Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.



## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Chères associées, chers associés,

Le 2<sup>e</sup> trimestre 2020 a été un trimestre particulièrement éprouvant pour les commerçants de Novapierre 1 qui ont majoritairement dû interrompre leur activité suite aux annonces gouvernementales de confinement.

Ce contexte inédit et soudain ainsi que les différentes mesures d'aides annoncées par le gouvernement ont poussé nombre de nos locataires à suspendre le règlement de leurs échéances du 2<sup>e</sup> trimestre. Par mesure de précaution et en raison de l'impact sur la trésorerie induit, nous avons décidé de réduire la distribution de dividendes à 3 euros par part pour le 1<sup>er</sup> trimestre.

Aujourd'hui, notre visibilité quant à la situation sanitaire et quant à la situation financière de nos locataires s'est améliorée mais reste incertaine. Notre objectif est de soutenir l'activité de nos commerçants en les aidant à traverser cette crise tout en maintenant le taux d'occupation de notre patrimoine. Ainsi, au 30 juin 2020, le taux d'occupation s'élève à 91,9 %, en hausse par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre (90,9 %). Pour cela, et afin de recouvrer progressivement l'ensemble de nos impayés du 2<sup>e</sup> trimestre 2020, nous apportons une réponse personnalisée à chaque locataire en proposant, s'il le faut, un échéancier de paiement sur plusieurs mois portant sur l'intégralité des sommes dues. Au 30 juin, le taux de recouvrement des loyers du 2<sup>e</sup> trimestre s'établit à 50 % pour le portefeuille historique Novapierre 1 et 30 % pour le portefeuille Octave (contre respectivement 33 % et 14 % un mois plus tôt).

Ce recouvrement progressif nous conduit pour ce trimestre à verser un dividende de 3 euros par part, en ligne avec la distribution du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année. Les échéanciers de paiement mis en place et le retour progressif de la consommation devraient nous permettre de retrouver dès le trimestre prochain un niveau de distribution plus soutenu. Nous continuons en parallèle notre travail d'asset management sur le fonds afin de pérenniser la performance de votre SCPI en poursuivant la recherche des meilleures enseignes pour accroître le taux d'occupation du portefeuille et céder nos actifs les moins stratégiques. Pour ce trimestre par exemple, nous avons obtenu l'accord de l'enseigne Boulanger pour prendre à bail environ 1 500 m<sup>2</sup> dans une boîte commerciale d'Epinal. Ce bail, conclu avec une période ferme de 9 ans renforce une nouvelle fois le profil de votre portefeuille.

Bien cordialement,

**Anne SCHWARTZ**

Directrice Générale



Actif situé à Bourgoin-Jallieu (38) et acquis par votre SCPI en mai 2019

Superficie : 4 335 m<sup>2</sup>

Locataire : GAMM VERT

Fin du bail : 01/05/2028

Prochain break : 01/05/2024

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIES DE VOTRE SCPI

Le redressement du commerce en France et le recouvrement progressif des loyers de nos commerçants devrait nous permettre d'augmenter la distribution des prochains trimestres et retrouver la performance usuelle de votre SCPI. Parallèlement, nous menons plusieurs actions pour renforcer la solidité de votre SCPI : renforcement des équipes pour traiter des différents sujets d'impayés, cession d'actifs pour désendetter le véhicule et augmentation du taux d'occupation du portefeuille. Nous sommes persuadés que le portefeuille diversifié de Novapierre 1 lui permettra de tourner la page de cette crise au plus vite.



**Rémi Juzanx**  
Fund Manager



# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

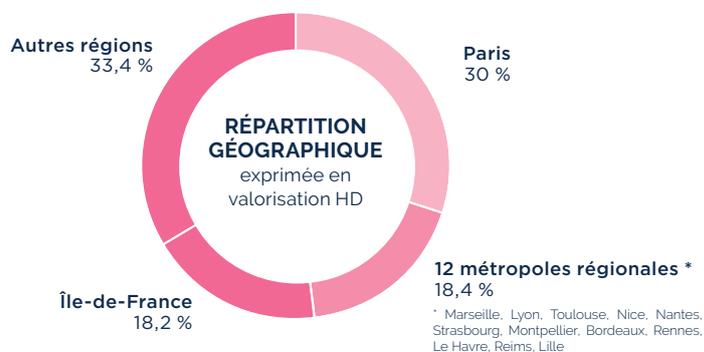
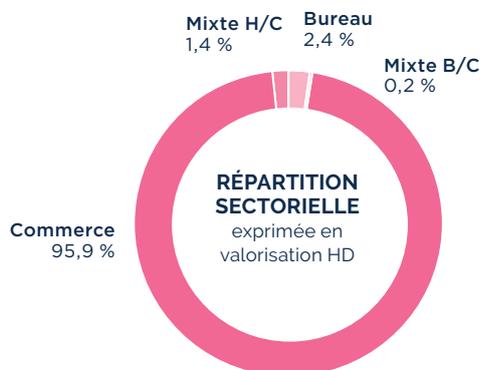
 **143**  
Immeubles

 **105 492 m<sup>2</sup>**  
gérés

 **288**  
baux

 **1,99 ans**  
durée moyenne  
résiduelle (WALB)

 **15 563 303 €**  
Loyers Générés



## POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2020

Dette bancaire	% dette/valeur du patrimoine	RÉPARTITION		
		Taux fixe	Taux variable	Durée résiduelle moyenne
69 803 315 €	27,9 %	11,1 %	88,9 %	3,7 ans

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

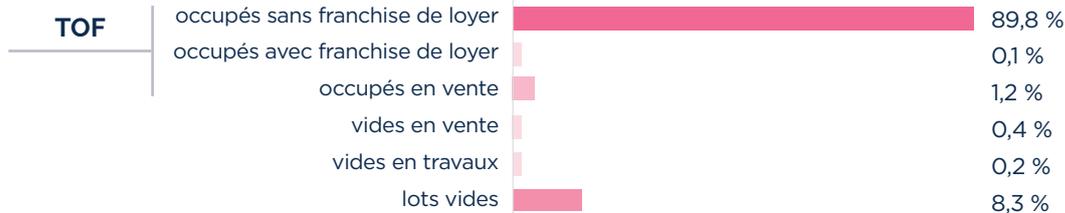
## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

## SITUATION LOCATIVE



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



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).

## ACTIVITÉS LOCATIVES DU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE

 **2 locations**  
**373 m<sup>2</sup>**

 **Loyers des 2 locations :**  
**52,4 K€**

## FOCUS

**1 location significative :**  
Entraigues-sur-la-Sorgue (84) - ELIVIE - (211 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 27 K€

## LOCAUX VACANTS

Au 30.06.2020, les locaux vacants représentent une surface totale de 11 215 m<sup>2</sup> de locaux à usage commercial et 304 m<sup>2</sup> à usage de bureaux. 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



2 432  
ASSOCIÉS



440 €  
VALEUR DE LA PART



3 € ACOMPTE  
SUR DIVIDENDE T2 VERSÉ  
EN DATE DU 27 JUILLET 2020.  
VS 4,50 € EN 2019

## 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	1 055	1 055	0	433 144	2 431
2	433 144	166	166	0	433 144	2 432

## HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART & DIVIDENDES ANNUELS



## DISTRIBUTION

Acomptes sur dividende par part



440 €

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS 2018

Souscription minimum 5 parts pour chaque nouvel associé

### Une part (tous frais inclus)

Valeur nominale	240 €
Prime d'émission	200 €
Dont commission de souscription	16 €
au titre des frais de recherche et d'investissement	

**Valeur de retrait 404,80 €**

**482 €** Valeur de reconstitution 2019

**410 €** Valeur de réalisation 2019

**406,32 €** Valeur IFI 2019 préconisée résidents français

**406,32 €** Valeur IFI 2019 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 Mixte de Novapierre 1 s'est tenue le 23 juin 2020, à seize heures, à huis clos dans le contexte de l'épidémie de Covid-19 et conformément aux dispositions prises par le Gouvernement pour lutter contre la propagation du virus, notamment l'Ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020, le Décret n° 2020-418 du 10 avril 2020 et le Décret n° 2020-663 du 31 mai 2020. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant exclusivement par correspondance 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 8 juin 2020. L'ensemble des résolutions ordinaires présentées a été adopté (résolutions 1 à 10). Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour que l'Assemblée puisse délibérer sur les résolutions à caractère extraordinaire, l'Assemblée a été convoquée une seconde fois le 8 juillet 2020 à cet effet. L'ensemble des résolutions extraordinaires présentées a été adopté (résolutions 11 à 17).

## 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](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 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

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).

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](mailto:associes@paref.com)  
[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

paref-gestion.com



PAREF Gestion - Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris  
SA . 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