

Bulletin trimestriel d'information T4 2022

4,51 %

Taux de distribution* 2022

N° 92 - Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2023 et relatif
à la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2022
Type : SCPI de rendement à capital variable
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

En 2022, votre SCPI Novapierre 1 est restée plus que résiliente, en réalisant sa deuxième meilleure performance depuis 2015, grâce à un taux de distribution de 4,51 %, en ligne avec les objectifs annoncés.

La bonne tenue de l'économie française, malgré le climat économique incertain en 2022, a largement contribué à ce résultat, grâce à une diminution du taux de chômage qui atteint les 7% au 4^{ème} trimestre et une croissance annuelle du Produit Intérieur Brut très honorable de 2,6%. Cependant, les fortes tensions inflationnistes sur la seconde moitié de l'année, avec un pic à +6,2% survenu en novembre, ont eu pour sous-jacent principal une envolée des prix à la consommation pénalisante pour le pouvoir d'achat des ménages français. Cette dynamique, associée à la remontée des taux d'intérêts, freine désormais la croissance, que les prévisions de la Banque de France annoncent à +0,3% sur 2023.

Le marché de l'investissement en commerce a réalisé en 2022 une année exceptionnelle avec 5,6 Mds € investis, soit 15% au-delà de la moyenne décennale de 4,8 Mds €. Le commerce de périphérie en a directement bénéficié avec un montant annuel supérieur de près de +58% à sa moyenne décennale. Ces bons chiffres doivent être malgré tout nuancés sur le dernier trimestre avec un volume d'investissement enregistré en deçà des volumes moyens habituels (1,9 Md €), l'essentiel de l'activité s'étant concentrée en début d'année 2022.

Dans ce contexte, la belle année de Novapierre 1 est le résultat, d'une part, de la bonne performance du portefeuille Immoctave, qui porte enfin ses fruits après son acquisition en 2019 juste avant la pandémie de COVID-19, et d'autre part, de la poursuite de la bonne dynamique de l'activité locative qui a vu 4 baux renouvelés et 11 nouveaux baux signés en 2022 sur l'ensemble du portefeuille pour un loyer total annuel de près

de 900 K€, soit 6% des loyers totaux de la SCPI. Cela a permis au Taux d'Occupation Financier de passer de 87,9% fin 2021 à 90,5% fin 2022.

Votre SCPI a également poursuivi sa politique de rotation de ses actifs avec 2,43 M€ de cessions signées pour un prix de vente supérieur de 5,2% à la valeur d'expertise 2021 des immeubles. Une partie de ce produit de cessions a pu être allouée au fonds de remboursement de Novapierre 1, dont le nombre de parts en attente de retrait a ainsi diminué de près de 23% sur l'année. L'autre partie a ensuite alimenté le stock de plus-values. Cette politique d'arbitrages et d'allocation du produit des cessions se poursuivra sur l'année 2023 avec de nouvelles promesses d'ores et déjà signées pour 2023.

Les nouvelles valeurs d'expertise de décembre 2022 du portefeuille de votre SCPI font ressortir une valorisation à 236,7 M€, soit une baisse limitée de 0,2% à périmètre constant par rapport à fin 2021. Cette baisse contenue démontre la qualité du patrimoine malgré une fin d'année encore marquée par un contexte économique incertain.

Le résultat de l'ensemble de ces performances se concrétise par **un taux de distribution 2022 de votre SCPI qui s'établit à 4,51%, soit un montant net distribué annuel de 19,86€ par part en jouissance, dont 5,16€ au 4^{ème} trimestre 2022.**

Toute l'équipe de PAREF Gestion vous remercie de votre confiance et vous souhaite une excellente année 2023.

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. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/12/2022



2 428
associés



440 €
valeur de la part



182,9 M€
Capitalisation sur prix de souscription



5,16 €
Acompte sur Dividende T4
versé le 31/01/2023

PERFORMANCES

Taux de distribution & rentabilité

TAUX DE DISTRIBUTION 2022 : 4,51 %

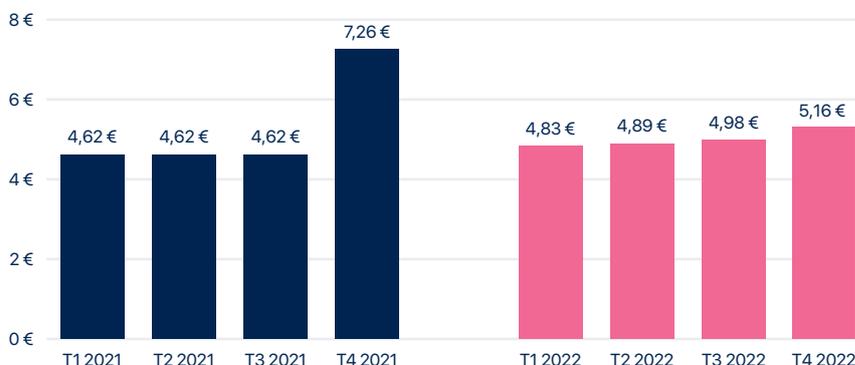
dont distribution sur résultat courant 4,51 %
dont distribution exceptionnelle -%
dont impôts prélevés à la source -%

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

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

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2021 & 2022

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 **415 795 parts** en fin de trimestre

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTIONS
T1 2022	427 413	13	3 147	0	424 279	2 464
T2 2022	424 279	762	3 233	0	421 808	2 448
T3 2022	421 808	1 423	4 428	0	418 803	2 430
T4 2022	418 803	525	3 533	0	415 795	2 428

Au 31 décembre 2022, il y avait 17 729 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 €
<i>dont 8% HT de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement</i>	35,20 €
Valeur de retrait	404,8 €

411 €

Valeur de réalisation
2021

479 €

Valeur de reconstitution
2021

334,68 €

Valeur IFI 2021 préconisée
résidents français

334,68 €

Valeur IFI 2021 préconisée non-
résidents français

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

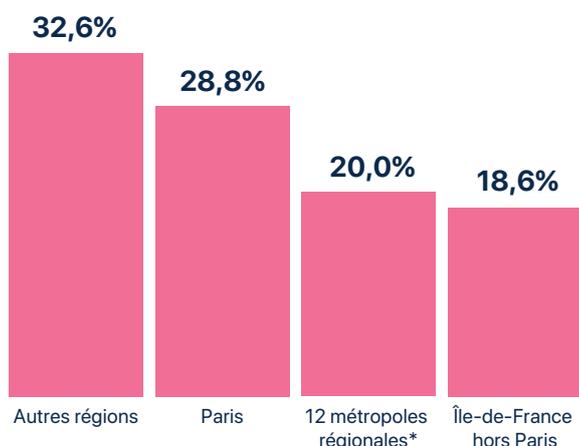
au 31/12/2022

Votre patrimoine en un coup d'oeil

 236,7 M€ Valeur du patrimoine	 136 immeubles	 103 325 m² gérés	 258 baux	 1,5 an durée moyenne résiduelle (WALB)	 14,9 M€ loyer annualisé au 31/12/2022
--	--	--	---	--	---

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

 95,8 % Commerces	 2,6 % Bureaux	 1,3 % Mixte Hôtellerie Commerces	 0,3 % Autres
---	--	--	---

Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
64,8 M€	236,7 M€	0 €	236,7 M€	27,4%

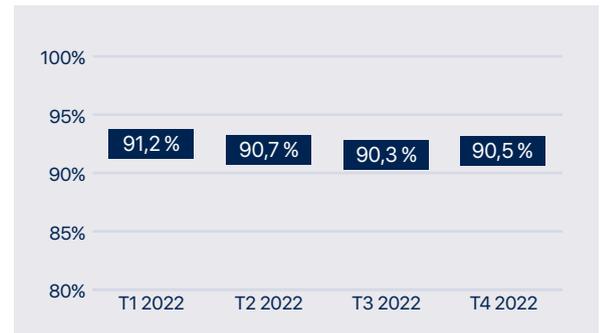
Taux d'occupation financier



TOF

88,4 %	Locaux occupés
1,4 %	Locaux occupés sous franchise de loyer
0,7 %	Locaux vacants en vente
9,5 %	Locaux vacants

Evolution du TOF 2022



* 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^{ème} trimestre



* 1 libération d'un local de 90 m² est intervenue au cours du 3^{ème} trimestre.

Acquisitions du trimestre

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

Arbitrage du trimestre

Au cours du 4^{ème} trimestre, un commerce situé dans l'Aube d'une surface de 1 378 m² a été vendu.

Localisation : Pont-Sainte-Marie (10)

Typologie : commerce

Date de l'acte de vente : 27/10/2022

Prix de vente : 770 000 €

Surface : 1 378 m²



Focus sur un actif du portefeuille :



Localisation : 51 rue de Miromesnil, Paris VIII

Date d'acquisition : 10 novembre 2011

Surface : 248 m²

Locataire : Siltec

Loyer annuel : environ 100 K€

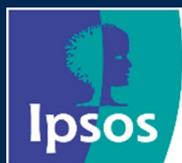
Situé au coeur du 8^{ème} arrondissement, cet emplacement privilégié permet à l'actif de bénéficier de l'attractivité des séduisantes artères commerçantes avoisinantes, ainsi que de la forte activité tertiaire des quartiers de Saint-Philippe-du-Roule et de Montaigne.

Le local commercial, d'une surface de 248m², est situé au pied d'un immeuble datant du 19^{ème} siècle dont la façade en pierres sculptées est classée à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH). L'actif est loué depuis 2017 par la société SILTEC, spécialisée depuis plus de 40 ans dans l'aménagement des espaces de bureaux, résidentiel et hôtellerie. La vitrine et la profondeur du local apportent de la visibilité au magasin, et reflètent idéalement l'identité et le design du mobilier exposé.

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre 1 se tiendra le jeudi 29 juin 2023 à seize heures.

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.

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



Résultats de notre enquête de satisfaction menée auprès des associés de nos SCPI

Dans le cadre de l'amélioration continue de notre offre de services, nous avons mandaté en septembre dernier l'institut IPSOS afin de mesurer votre niveau de satisfaction et de votre propension à recommander PAREF Gestion.

Les résultats sont très encourageants puisque votre niveau de satisfaction global vis-à-vis de PAREF Gestion ressort à 7,9/10 et notre NPS* qui sert à mesurer l'intention de recommandation clients, s'établit à +22, positionnant PAREF Gestion à un haut niveau de satisfaction et de recommandation.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez et prenons également en compte vos attentes et suggestions. Ainsi, nous vous communiquerons prochainement le plan d'actions que nous mettrons en place pour améliorer la qualité de nos services et outils afin de mieux vous accompagner.

*Net Promoter Score : différence entre le pourcentage de promoteurs et le pourcentage de détracteurs.

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.

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 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 5%.

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 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.

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

