NOVAPIERRE 1

SCPI INVESTIES EN COMMERCES
VICTOIRES des SCPI 2024
Le Particulier
VICTOIRE DE BRONZE : Paref Gestion pour sa SCPI Novapierre 1

Bulletin trimestriel d'information T4 2024

N° 100 - Valable du 1er janvier au 31 mars 2025
et relatif à la période du 1er octobre au 31 décembre 2024
Type : SCPI de rendement à capital variable
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

C'est avec plaisir que nous débutons l'année 2025 en vous confirmant que le prix de la part de votre SCPI Novapierre 1 reste stable à 442 €. Nous avons également le plaisir de vous annoncer une hausse du taux de distribution annuel qui s'établit à 5,00% en 2024, soit une progression de 11% par rapport à 2023.

Cette belle performance s'inscrit dans un contexte économique complexe. Selon les dernières données disponibles, la croissance du PIB sur ce dernier trimestre a été limitée à +0,2%[1], en ralentissement par rapport au trimestre précédent. L'effet positif généré par l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris a continué de soutenir le secteur des services, bien que cet élan tende à s'atténuer progressivement. Pour 2024, la prévision de croissance devrait atteindre +1,1%[1].

Concernant le marché de l'immobilier d'entreprise en France, les volumes d'investissement ont atteint 12,5 milliards d'euros en 2024, un niveau comparable à celui de 2023. Cette stabilité sur l'année s'explique en grande partie par la reprise progressive de l'activité au second semestre, après un semestre particulièrement atone. En particulier, le quatrième trimestre a vu un rebond de 27% par rapport à la même période en 2023, avec près de 4,1 milliards d'euros investis. Cependant, l'immobilier de commerce a continué à connaître une contraction, avec un recul de 20% sur l'année et de 47%[2] par rapport à la moyenne quinquennale.

2024 a également été marquée par une activité de gestion locative particulièrement dynamique pour votre SCPI, comme en témoignent les chiffres de ce dernier trimestre : 7 nouveaux baux ont été signés et 5 renouvellements ont été enregistrés, représentant un loyer annuel total de 411 000 euros pour une durée ferme moyenne de 3,8 ans. Grâce à cette activité, le Taux d'Occupation Financier (TOF) atteint 89,50% à la fin du trimestre, en hausse de +0,90% par rapport au trimestre précédent et en hausse de +1,20% par rapport à l'année précédente.

Cette performance est également le fruit de la gestion active du portefeuille de votre SCPI, qui a permis de réaliser des cessions stratégiques d'actifs. Ainsi en 2024, les ventes ont généré un produit brut de cession de plus de 12,0 millions d'euros et les actifs cédés affichaient un taux global de vacance de 43%. Au cours du dernier trimestre, un actif vacant a été cédé pour un montant de 2,8 millions d'euros, soit 13% au-dessus de la dernière valeur d'expertise et générant une plus-value nette d'environ 1,7 million d'euros. Cette cession a permis de renforcer la trésorerie, utilisée pour offrir de la liquidité aux associés souhaitant sortir via le fonds de remboursement. Une première campagne de rachat a eu lieu à la fin de l'année 2024, permettant le retrait de 2 654 parts. Les fonds générés par les cessions alimenteront de futures campagnes de remboursement en 2025, financeront des travaux de valorisation sur les actifs stratégiques et contribueront à réduire la dette, tout en permettant de distribuer de la plus-value de cession. Le stock de plus-value de cession à fin 2024 s'élève désormais à 4,5 millions d'euros, soit un montant de 11,03 € par part.

En conclusion, ces bons résultats se traduisent par la distribution d'un dividende net de 5,34 € au quatrième trimestre 2024 pour une personne physique, soit une hausse de +24% par rapport au dividende distribué au quatrième trimestre 2023. La distribution annuelle nette s'élève à 21,57 € par part en jouissance, contre 19,80 € en 2023.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité, et vous adressons nos meilleurs vœux pour une année pleine de succès et de prospérité.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Sources : INSEE[1], CBRE[2]

La SCPI est un investissement immobilier long terme qui ne présente aucune garantie de performance ni de revenus, un risque de perte en capital, un risque de marché et une liquidité limitée. Le rachat des parts n'est pas garanti. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les propos tenus dans ce bulletin apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

NOVAPIERRE 1 : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ▪ Capital social statutaire : 240.000.000 euros ▪ N° RCS Paris 425 103 017 ▪ 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 1.658.400 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

FOCUS SUR VOTRE ÉPARGNE

au 31/12/2024

2 438 associés

442 €
valeur de la part depuis le 1er juin 2023

180,1 M€
Capitalisation sur prix de souscription

5,88 €
Dividende brut par part

4,58 €
Acompte sur dividende net T4 versé le 07/02/2025

1,20 €
Dividende brut distribué suite à la vente d'immeubles

0,10 €
Impôt déjà supporté par la SCPI

PERFORMANCES

Rentabilité & Taux de distribution

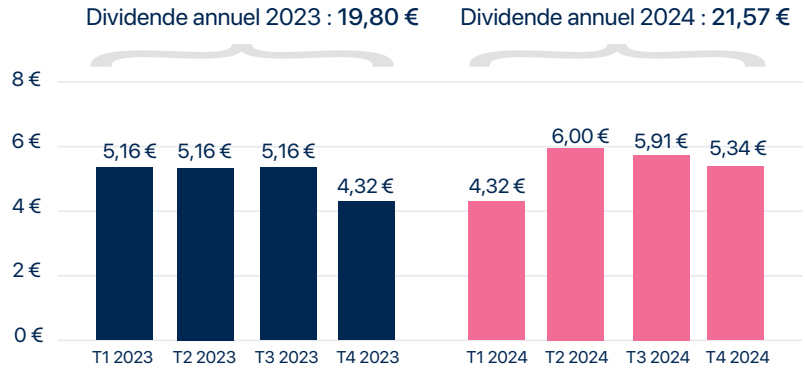
Taux de rentabilité interne au 31/12/2024

15 ans	4,64%
10 ans	3,95%
5 ans	3,07%

Taux de distribution 2024 : 5,00 %

DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES 2023 & 2024

Acomptes sur dividende par part (net versé par personne physique)



Les chiffres cités concernent les années écoulées et les performances passées ne présagent pas les performances futures de la SCPI. Acheter des parts de la SCPI Novapierre 1 est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital, le risque de liquidité, de marché immobilier, ainsi que des risques liés à l'endettement et de durabilité. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Le rachat des parts n'est pas garanti.

ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 407 515 parts en fin de trimestre, dont 37 893 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
T1 2024	410 169	125	125	0	410 169	2 446
T2 2024	410 169	2	2	0	410 169	2 447
T3 2024	410 169	0	0	0	410 169	2 448
T4 2024	410 169	28	2 682	0	407 515	2 438

442 € PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS 1ER 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 €**

370,16 €
Valeur de réalisation au 31/12/2024

444,31 €
Valeur de reconstitution au 31/12/2024

374,23 €
Valeur IFI 2023 préconisée résidents français

374,23 €
Valeur IFI 2023 préconisée non-résidents français

PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

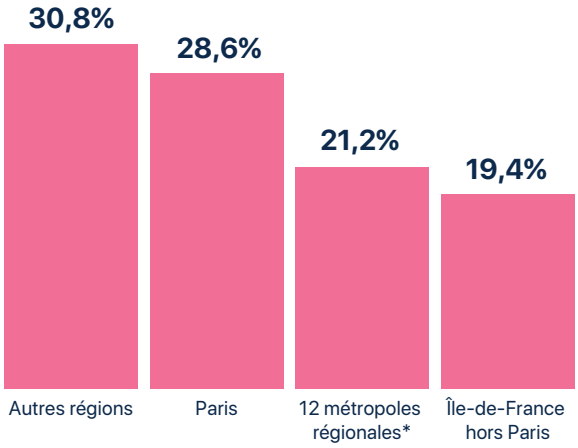
au 31/12/2024

Votre patrimoine en un coup d'œil

207,0 M€ Valeur du patrimoine	**122** immeubles	**93 851 m²** gérés	**223** baux	**1,58 an** durée résiduelle moyenne ferme des baux	**3,6 M€** loyers encaissés au 4e 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

25,0% de commerces essentiels

15,2% Alimentaire	**9,8%** Santé

30,3% Équipement de la maison	**15,7%** Restauration	**12,5%** Services	**6,6%** Culture et loisirs	**9,9%** Autres

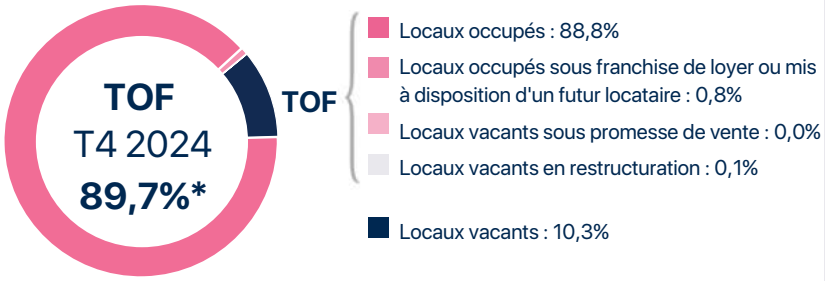
Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
61,6 M€	207,0 M€	0 €	207,0 M€	29,7%

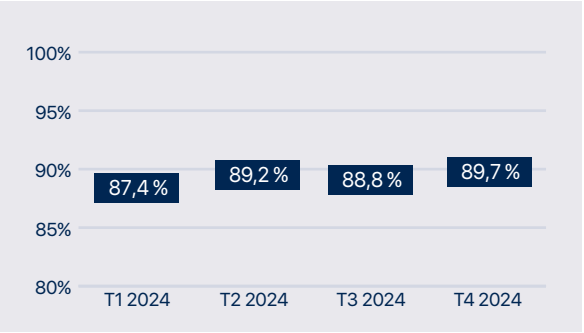
L'ESSENTIEL DE LA GESTION

au 31/12/2024

Taux d'occupation financier (TOF)



Évolution du TOF 2024



* 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. Le taux d'occupation financier actuel de la SCPI n'est pas indicatif des performances futures, celles-ci pouvant varier en fonction des conditions de marché et des éléments spécifiques à chaque investissement.

Activité locative du 4e trimestre

6 prises d'effet
1 232 m²

Loyers annuels des prises d'effet
202 161 €

7 libérations
2 899 m²

Loyers annuels des libérations
564 890 €

65 lots vacants* représentant
13 583 m²

Les actifs en situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière de la part de la société de gestion.

* 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

Au cours du 4e trimestre 2024, 1 actif a été vendu pour un montant de cession de 2,8 millions d'euros générant une plus-value nette de frais d'environ 1,7 million d'euros. Cet actif, d'une surface de 842 m², était vacant depuis juillet 2023 et représentait environ 1% des surfaces du portefeuille de votre SCPI Novapierre 1.

Cette vente illustre la stratégie de rotation du portefeuille visant notamment à inclure, dans son programme d'arbitrage, à la fois des actifs fortement vacants dont la commercialisation à la location est difficile et des actifs ayant des risques d'une vacance prolongée en cas de départ du locataire. L'objectif de cette approche est d'optimiser les indicateurs clés de performance comme le Taux d'Occupation Financier (TOF) tout en améliorant le rendement de la SCPI à travers la vente d'actifs ayant un coût de portage élevé.

Nom de l'actif : Paris - Macdonald
Localisation : 87 boulevard Macdonald, Paris 19e
Typologie : commerce
Surface : 842 m²
Date d'acquisition : 14/01/2004
Prix d'acquisition : 984 800 €
Prix de vente : 2 800 000 €

Focus actif

Au cours du 4e trimestre 2024, la cellule de 532 m² de l'actif localisé à Jacou (34) a été relouée à la succursale de l'enseigne DO & KA JACOU pour une durée ferme de 3 ans. Ce locataire est un acteur majeur de l'activité d'animalerie dans la région grâce à ses 7 magasins situés dans la région de Montpellier. La pro-activité de notre équipe d'asset management en amont de la réception du congé du précédent locataire, sorti le 31 décembre 2024, limitera la durée de la vacance sur le site et viendra soutenir le TOF de votre SCPI.

Localisation : Avenue de Vendargues, Jacou (34)
Typologie : commerce
Surface : 532 m²
Date d'acquisition : 01/05/2019
Locataire : DO & KA JACOU (animalerie)
Date de prise d'effet : 14/03/2025
Durée du bail: 3/6/9
Loyer annuel : 85 000 €

VIE SOCIALE

Sous réserve de modification dans votre prochain Bulletin Trimestriel d'Information du 1er trimestre 2025, l'Assemblée générale annuelle de la SCPI Novapierre 1 se tiendra le mercredi 25 juin 2025 à onze heures.

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.

Les modalités concernant le lieu et la tenue de la réunion seront communiquées ultérieurement.

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 d'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du premier mois suivant la réception intégrale des fonds par la SCPI.

Retrait : Les demandes de retraits, formulées au prix de retrait en vigueur, doivent être adressées à la société de gestion par l'envoi d'un bulletin de retrait 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 la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, 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 la demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois, un mécanisme de rétro-compensation peut être mis en œuvre par la Société de Gestion pour permettre de compenser toute demande de retrait avec les sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée et non encore investies dans des actifs immobiliers. Ces sommes ne pourront excéder deux pour cent (2%) par mois de la valeur de reconstitution de la société.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le mécanisme de rétro-compensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion pourrait proposer 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 millions d'euros. Le 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.

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 lié à la gestion discrétionnaire résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants ;
- 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, étant précisé que ce seuil peut être franchi temporairement, durant une période maximum de douze (12) mois, dans la limite, fixée par l'assemblée générale du 11 juillet 2024, de trente-cinq pour cent (35%) de la valeur estimée des actifs immobiliers.

FISCALITÉ

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts. Une SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Ses associés sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt. Les associés font l'objet d'un document établi chaque année par la Société de Gestion et adressé en temps utile pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus. Dans la mesure où l'objet de la SCPI est de constituer un patrimoine immobilier en France, il y aura lieu d'appliquer les règles fiscales applicables aux revenus et plus-values de source française.

LEXIQUE

Capitalisation : Elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

Loyer facial : Il s'agit du loyer contractuel, affiché sur le bail signé entre propriétaire et locataire.

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, le tout ramené à une part. Elle est basée sur une évaluation du patrimoine faite, à minima, en fin d'année. En 2024, 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, le tout ramené à une part. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission.

Valeur de retrait : La valeur de retrait correspond à la différence entre le prix de souscription et la commission de souscription TTC.

Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière) : Elle correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

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

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