



## Bulletin trimestriel d'information T3 2022

N° 91 – Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022 et relatif  
à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2022  
Type : SCPI de rendement à capital variable  
Catégorie : Stratégie à prépondérance Commerces

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Malgré le contexte géopolitique actuel et ses retombées économiques sur les coûts des matières premières et de l'énergie notamment, l'INSEE a révisé en septembre ses prévisions de croissance du PIB français pour 2022 de +0,3% atteignant ainsi 2,6%. Cette dynamique se reflète également sur l'inflation qui, pour le deuxième mois consécutif, a été revue légèrement à la baisse pour atteindre 5,6% sur un an avant de remonter en octobre faisant ainsi prédire à la Banque de France un pic d'inflation début 2023.

Sur le plan immobilier, les bons résultats du premier semestre se sont poursuivis sur ce troisième trimestre avec 8,2 Mds € investis en immobilier d'entreprise en France, soit un cumul de 21,4 Mds € depuis le début de l'année représentant une augmentation de 33% par rapport à l'année dernière. Néanmoins, la fin d'année 2022 laisse entrevoir un recul probable de l'investissement en deçà des 12 Mds € de moyenne décennale habituellement investis sur le 4<sup>ème</sup> trimestre, résultant directement du contexte économique et géopolitique actuel.

Concernant le marché des commerces, l'accélération de l'inflation a conduit le gouvernement à plafonner à 3,5% l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC). Cette indexation devrait permettre d'amortir l'impact de l'inflation pour les commerçants leur permettant ainsi de tenir un équilibre entre un niveau d'inflation encore supportable pour leur clientèle et un niveau qui verrait la consommation décrocher.

En effet, pour le commerce de détail, tous secteurs confondus (habillement, alimentaire...), après un rebond du chiffre d'affaires au premier trimestre qui a accompagné la hausse initiale de l'inflation, celui-ci connaît désormais une progression ralentie. Les prévisions du marché tendent vers une baisse de chiffre d'affaires sur le reste de l'année au regard de la diminution des

intentions d'achats et des perspectives générales d'activités.

Dans ce contexte et d'un point de vue locatif, votre SCPI enregistre 4 prises à bail sur le trimestre, et ce sont près de 252 000 euros de revenus annuels qui ont ainsi été sécurisés pour des durées fermes entre 3 et 6 ans. Parmi ces prises d'effet de bail, nous comptons notamment 3 signatures de nouveaux locataires sur des espaces vacants générant un loyer annuel total de 237 K€. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) pour le trimestre s'établit désormais à 90,3%, en légère baisse (-0,4%) par rapport au TOF du deuxième trimestre 2022, en raison notamment du départ d'un locataire important, H&M, sur une grande surface de notre actif d'Avignon (84).

Par ailleurs, le travail de rotation du portefeuille s'est poursuivi avec la cession d'un actif à Vincennes (94) pour un montant de 200 K€, supérieur à la valeur d'expertise de fin 2021. De nouvelles signatures de promesses sont également en cours, en ligne avec le plan d'arbitrage mis en œuvre pour votre SCPI.

Suite à la revalorisation de la valeur du fonds de remboursement à 385 euros par part à compter du 1<sup>er</sup> mai 2022, les associés en attente de rachat se sont vus ou vont se voir proposer une nouvelle fois l'opportunité de sortir par ce fonds, en fonction de leur place dans la liste d'attente. Au troisième trimestre, ce sont ainsi 2 851 parts qui ont été rachetées via le fonds.

Enfin, la distribution s'élève pour ce trimestre à 4,98 euros par part, encore en hausse par rapport au trimestre précédent.

Bien sincèrement,



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



 **2 430**  
associés



**184,3 M€**  
Capitalisation



**4,98 €**  
Acompte sur Dividende T3  
versé le 27/10/2022

 **440 €**  
valeur de la part

## PERFORMANCES

Taux de distribution & rentabilité

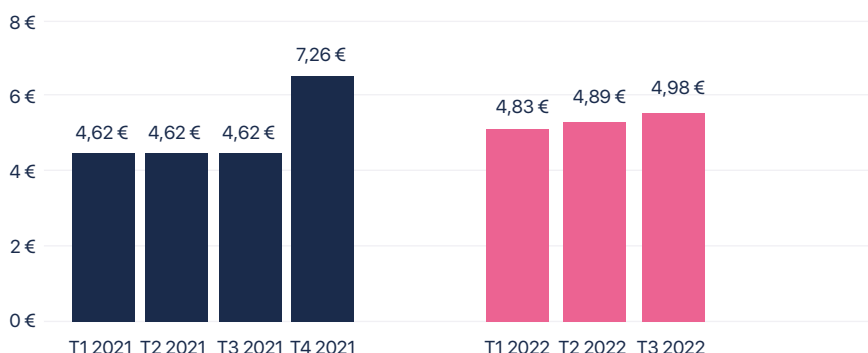
**4,80 %**  
Taux de distribution 2021

15 ans **5,41 %**  
10 ans **4,08 %**  
5 ans **3,09 %**

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31/12/2021

## 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.

## EVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à **418 803 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	-	-	-	-	-	-

Au 30 septembre 2022, il y avait 17 792 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 €

dont 8% HT de commission de souscription  
au titre des frais de recherche et d'investissement 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

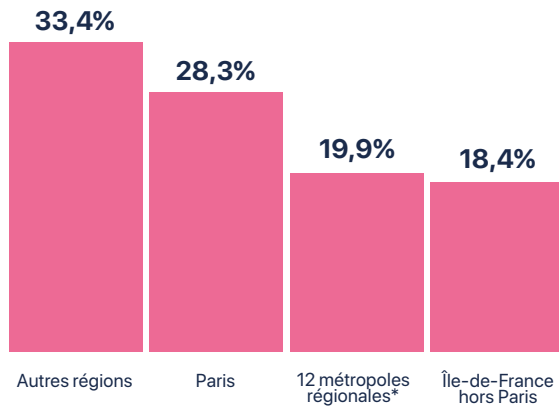
au 30/09/2022

## Votre patrimoine en un coup d'oeil

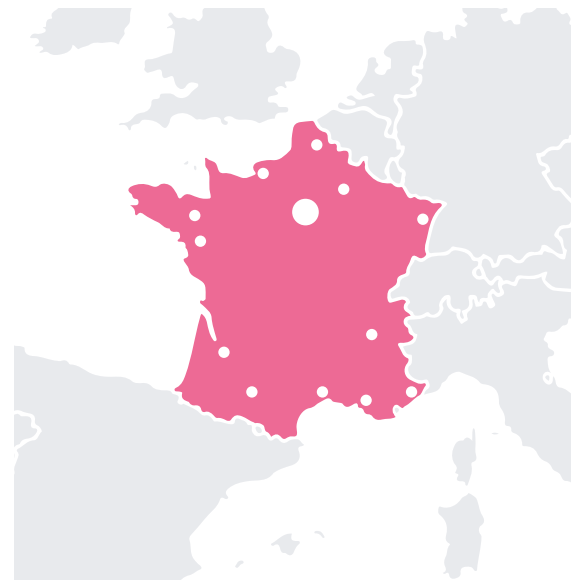
 <b>237,9 M€</b> Valeur du patrimoine	 <b>137</b> immeubles	 <b>104 442 m<sup>2</sup></b> gérés	 <b>264</b> baux	 <b>1,5 an</b> durée moyenne résiduelle (WALB)	 <b>14,91 M€</b> loyer annualisé au 30/09/22
--	--	--	---	--	--

## 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

 <b>95,9%</b> Commerces	 <b>2,6%</b> Bureaux	 <b>1,2%</b> Mixte Hôtellerie Commerces	 <b>0,2%</b> Mixte Bureaux Commerces	 <b>0,1%</b> Parking
--	---	---	--	---

## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
65,2 M€	237,9 M€	0 €	237,9 M€	27,4 %

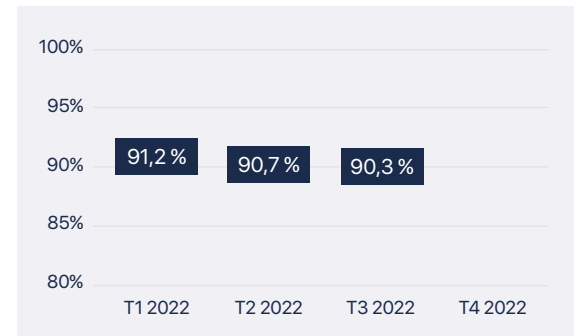
## Taux d'occupation financier



**TOF : 90,3%**

87,9% Locaux occupés  
1,3% Locaux occupés sous franchise de loyer  
1,1% Locaux vacants en vente  
9,7% 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 3<sup>ème</sup> trimestre



## Acquisitions du trimestre

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

## Arbitrage du trimestre

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, un commerce vacant de 24 m<sup>2</sup> situé en Ile-de-France a été vendu.

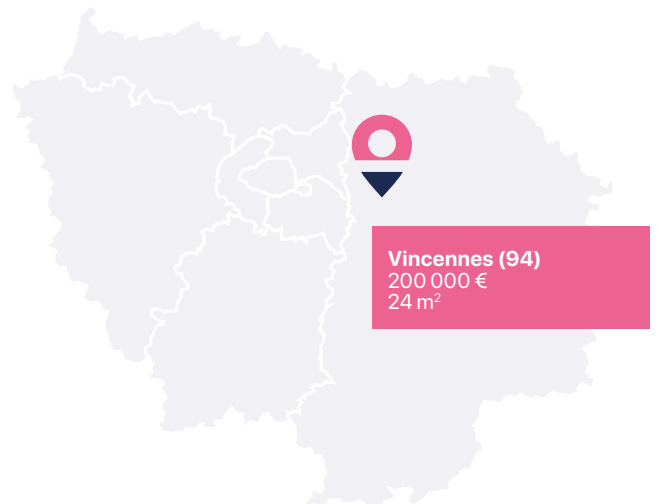
**Localisation :** Vincennes (94)

**Typologie :** commerce

**Date de l'acte de vente :** 09/09/2022

**Prix de vente :** 200 000 €

**Surface :** 24 m<sup>2</sup>



## Focus sur un actif du portefeuille : Paris - Courcelles



**Localisation :** 106 boulevard de Courcelles, Paris XVII

**Date d'acquisition :** 25 avril 2008

**Surface :** 189 m<sup>2</sup>

**Locataire :** Petrossian

**Loyer annuel :** 1 442 827 €

Situé à quelques pas de la place des Ternes et du parc Monceau, cet actif bénéficie d'une localisation de tout premier plan dans un quartier cossu et commerçant qui séduit une population de jeunes couples, de familles et de retraités qui aiment s'y retrouver et y consommer en toute convivialité.

Le local commercial d'une surface de 189 m<sup>2</sup> est loué depuis 2014 par la prestigieuse Maison Petrossian, numéro 1 mondial du caviar. Il dispose d'un espace épicerie fine et traiteur et d'un espace restauration et salon de thé où les plats incontournables - autour du caviar et du saumon fumé - et autres spécialités de la maison peuvent être dégustés.

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Novapierre 1 s'est tenue le jeudi 9 juin 2022, à seize heures, au Salon La Pagerie, Les Salons de l'Etoile – Hôtel Napoléon, 40 avenue de Friedland, 75008 Paris. En conséquence, les associés ont été invités à participer à l'Assemblée Générale en votant soit le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par procuration ou encore par voie électronique, 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 25 mai 2022. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (1 à 8).

## 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 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.

## 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.

### NOUVELLE ADRESSE CONTACT

Afin d'accompagner au mieux nos associés, nous avons mis en place une nouvelle adresse email dédiée. Si vous avez une question ou un besoin, écrivez désormais à :

[gestionvie@paref.com](mailto:gestionvie@paref.com)

Nos équipes restent joignables au :

01 86 90 41 10



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

