



# NOVAPIERRE 1

SCPI d'immobilier  
commercial en France

## Investissez indirectement dans l'immobilier de commerce en France

### Pourquoi investir dans notre SCPI ?

- Spécialisée en murs de commerces en France depuis plus de 20 ans, Novapierre 1 permet de profiter d'un patrimoine qualitatif composé historiquement de pieds d'immeubles parisiens.
- La SCPI permet de bénéficier d'un portefeuille diversifié d'actifs situés dans le Grand Paris et en régions : pieds d'immeubles, unités commerciales et centres commerciaux de coeur de ville.
- Sa stratégie de gestion proactive, basée sur des critères de sélection exigeants, privilégie les actifs situés dans des zones commerciales dynamiques, en adéquation avec les modes de consommation d'aujourd'hui.

« La SCPI Novapierre 1 offre l'opportunité à nos associés de se constituer un patrimoine immobilier de commerces principalement situés à Paris et en Ile-de-France, dans des zones commerciales dynamiques en adéquation avec les nouveaux modes de consommation, gage de résilience et facteur de croissance. »



#### Avertissement

Support de placement long terme dans l'immobilier dont la durée de placement recommandée est de minimum 10 ans, la détention de parts de SCPI doit s'envisager dans le cadre d'une stratégie de diversification patrimoniale.

Comme tout investissement en immobilier, l'acquisition de parts des SCPI comporte des risques notamment des risques liés au marché immobilier, de liquidité, de perte en capital, liés à l'endettement et de durabilité. Ils peuvent entraîner une absence de rendement ou perte de valeur mais qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille de la SCPI. Le rachat des parts n'est pas garanti et est soumis à l'existence de souscriptions correspondantes. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

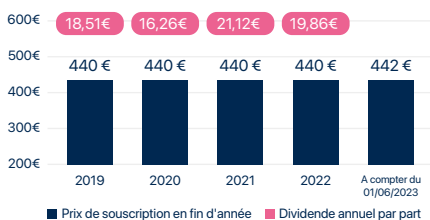
Vous pouvez retrouver l'ensemble des risques de manière détaillée dans la Note d'Information et le Document d'Informations Clés disponibles sur [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

### PERFORMANCES DE LA SCPI

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



#### Évolution du prix de souscription et du dividende annuel



Taux de distribution cible 2023  
NON GARANTI **4,50 % - 5,00 %**

Taux d'occupation financier<sup>2</sup>  
au 30/06/2023 **89,8 %**

Durée moyenne résiduelle des baux  
(WALB)<sup>3</sup> au 30/06/2023 **1,4 an**

1. **Taux de Distribution de la SCPI** : Il s'agit de 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.

2. **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.

3. **WALB** : Weighted Average Lease Break. Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

**Documentation commerciale à caractère promotionnel. Les informations contenues dans ce document sont uniquement transmises à des fins d'information et n'ont aucun caractère contractuel.**

Les données chiffrées présentes sur ce flyer sont de source PAREF Gestion.



### L'essentiel au 30/06/2023

Capitalisation	182,6 M€
Valeur du patrimoine	233,3 M€
Prix de souscription*	442 €
Minimum de souscription	5 parts
Prix de retrait*	406,64 €
Nombre d'associés	2 425
Nombre d'immeubles	132
Nombre de baux	255

\* Depuis le 01/06/2023.

### Caractéristiques de la SCPI

Nature juridique	Société Civile de Placement Immobilier
Typologie	SCPI de rendement à capital variable
Catégorie	Stratégie à prédominance Commerces
Zone d'investissement	France
Date de création	1999
Délai de jouissance	1 <sup>er</sup> jour du 2 <sup>e</sup> mois
Périodicité des distributions potentielles de revenus	Trimestrielle
Possibilité de démembrement	Oui
Visa AMF	SCPI n°05-31 en date du 20 septembre 2005
Horizon de placement recommandé	10 ans minimum
Classification SFDR	6

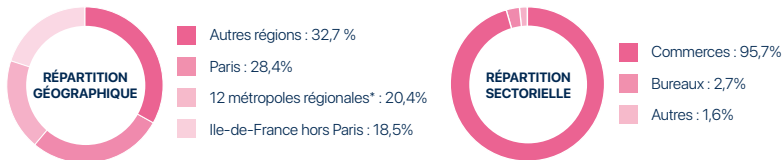
### Profil de risque



L'indicateur de risque retient une hypothèse de conservation de 10 années. La liquidité du produit n'est pas garantie et son prix peut fluctuer. La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE DU PATRIMOINE DE LA SCPI

Exprimée en valorisation hors droits au 30/06/2023



\*Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille

### STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

- Novapierre 1 vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié composé majoritairement de murs de commerces dont les emplacements profitent de zones de chalandise attractives et résilientes, et offrent un potentiel de valorisation sur le long terme.
- L'équipe d'investissement conduit une gestion proactive du portefeuille qui se caractérise par des arbitrages d'actifs non stratégiques et des acquisitions ciblées. Par exemple, elle privilégiera des actifs permettant d'accueillir de nouveaux concepts développés aussi bien par des indépendants que par des enseignes nationales, ou des actifs situés dans des zones en cours de rénovation urbaine.

### Exemples d'actifs en portefeuille



2018, place Charles Michels - Paris 15e, loué par un fleuriste.



2015, rue Louis Aragon - Wittenheim (68), loué par une enseigne de fitness.



2014, bd Henri IV - Paris 4e, loué par un commerce de bouche.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

### ENDETTEMENT AU 30/06/2023

Dette bancaire	Valeur d'expertise	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
63,4 M€	233,3 M€	0€	233,3 M€	27,2 %

### Investisseurs concernés

Cette SCPI s'adresse aux clients non professionnels et professionnels souhaitant investir indirectement dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme. Il est recommandé aux investisseurs de conserver leurs parts pendant une période d'au moins 10 ans. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice de toute « U.S. Person ».

### Principaux frais et commissions

#### Frais supportés directement par l'investisseur

##### Commission de souscription :

8% HT du prix de souscription (prime d'émission incluse). La TVA est supportée et récupérée par la société de gestion et n'impacte donc pas l'investisseur.

##### Commission sur cession/mutation des parts :

75€ HT soit 90€ TTC.

#### Commissions payées directement par la SCPI à la société de gestion

##### Commission de gestion annuelle :

8% HT soit 9,6% TTC des recettes de toute nature encaissées hors taxes par la SCPI (loyers et produits financiers).

##### Commission sur arbitrage des actifs immobiliers :

2% HT soit 2,4% TTC des ventes hors droits ou 1,5% HT soit 1,8% TTC si ventes intermédiées par des tiers.

##### Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux :

1% HT soit 1,2% TTC maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € (HT) suivis directement par la société de gestion.

### NOUS CONTACTER

Nos équipes sont joignables par téléphone au 01 86 90 41 10 et par email à [souscriptions@paref.com](mailto:souscriptions@paref.com)

### Pourquoi choisir PAREF Gestion ?

- Plus de 30 années d'expérience multi-classes d'actifs avec l'appui d'un groupe solide et structuré.
- Des solutions d'investissement qualitatives et performantes pour donner de nouvelles perspectives à votre épargne.
- Un service de qualité pour vous accompagner au quotidien et répondre à vos ambitions patrimoniales.

**2,1 Mds €**  
D'ACTIFS  
SOUS GESTION

**6**  
SCPI  
GÉRÉES<sup>1</sup>

**6**  
PAYS EN  
EUROPE<sup>2</sup>

**22 000**  
ASSOCIÉS

**1 900**  
BAUX

**1991**  
CRÉATION  
PAREF GESTION

1 - SCPI à capital variable ouverte à la souscription. 2 - Stratégies d'investissement axées autour de 6 pays : France, Allemagne, Pays-Bas, Pologne, Tchéquie, Hongrie. Données au 30/06/2023, source Groupe PAREF.

Document trimestriel non contractuel conçu exclusivement à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Il ne constitue ni une offre ou une sollicitation, ni le fondement d'un contrat d'achat ou de vente ou de conseil en investissement. Les informations fournies sur les performances passées et les acquisitions ne sont pas un indicateur fiable des performances futures : les performances ne sont pas constantes dans le temps et la valeur des investissements peut fluctuer à la hausse comme à la baisse. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum. Les projections de taux de distribution cible ne sont pas garanties. Il s'agit de projections calculées par PAREF Gestion à fin janvier 2023 et susceptibles d'évoluer à la baisse en fonction de circonstances ou de situations particulières rencontrées par la SCPI. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans Novapierre 1 sont décrits dans les documents réglementaires disponibles gratuitement sur le site internet de PAREF Gestion [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com) (Statuts, Note d'Information, Document d'Informations Clés, dernier bulletin d'information et dernier rapport annuel). Il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent être remis préalablement à la souscription.



**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.