

A photograph of two women in an office setting. The woman on the left has curly brown hair, wears glasses, and a striped shirt. She is looking down at a document. The woman on the right has long, curly brown hair and is wearing a maroon jacket. They are both looking at the same document. In the background, there is a wooden table, a computer monitor, and some office equipment.

Communication

Novembre 2024

Chers Associés, Chers Partenaires,

En septembre 2024, nous avons eu le plaisir de partager avec vous les évolutions stratégiques de notre gamme de SCPI, une étape clé visant à renforcer leur position sur le marché et les préparer à saisir les opportunités immobilières offertes par le cycle économique actuel.

Dans ce contexte de marché particulier, où la collecte globale des SCPI ralentit, nous sommes régulièrement interrogés sur notre positionnement et nous souhaitons, par cette communication, partager certaines convictions fortes que nous portons pour la valorisation de votre épargne.

De nombreux nouveaux acteurs et produits émergent, offrant une nouvelle diversité d'offres et ajoutant une complexité croissante pour les investisseurs. Dans ce contexte, notre responsabilité en tant que société de gestion est de vous guider à travers ces évolutions tout en restant fidèles à notre philosophie de gestion durable à long terme.

Pas de lancement de nouvelle SCPI à l'ordre du jour - Priorité aux fonds existants

Notre premier engagement, au-delà de la gestion de fonds immobiliers, est de vous accompagner dans votre stratégie immobilière sur le long terme. Dans un marché en constante évolution, nous restons fidèles à notre conviction d'une gestion qui privilégie la recherche de stabilité et de croissance de nos fonds.

Nous avons ainsi fait le choix de ne pas créer de nouvelle SCPI mais de concentrer nos efforts sur l'optimisation continue de notre gamme de fonds existante. Ce choix est une affirmation claire de notre engagement à protéger l'équilibre et la solidité de notre gamme actuelle en concentrant nos ressources et expertises pour vous accompagner face à un marché disruptif.

Lancer une nouvelle SCPI dans ce contexte de marché pourrait être source d'engouement commercial immédiat mais nous avons fait le choix de repositionner la stratégie de la SCPI PAREF Evo, lancée en 2020, et qui présente de très bons fondamentaux pour saisir les opportunités sur les marchés européens dans des secteurs très diversifiés.

L'immobilier : un placement à long terme

Investir dans une SCPI, c'est opter pour un placement immobilier mutualisé et diversifié. Grâce à la mutualisation des risques et à des mécanismes réglementaires solides, les SCPI ont été pensées pour proposer une volatilité maîtrisée des valeurs et des distributions (non garanties) dans le temps long. Nous pensons que la promotion de nombreuses nouvelles SCPI, influencée par des tendances passagères, et motivée par des démarches commerciales peut fragiliser cette stabilité à long terme.

C'est pourquoi notre objectif est de créer les conditions nécessaires pour soutenir une dynamique de collecte positive pour les SCPI de notre gamme et ainsi protéger au mieux votre épargne.

Maintien des prix de parts et liquidité

Les expertises indépendantes réalisées sur l'ensemble des patrimoines sous gestion au 30 juin 2024 ont confirmé un retour à une plus grande stabilité des valeurs des portefeuilles que nous gérons. Cette tendance positive nous permet de réaffirmer qu'aucune baisse du prix des parts n'est envisagée dans les mois à venir pour les SCPI que nous administrons. Nous restons confiants sur une plus grande stabilité des taux directeurs, composante importante de la valeur de nos portefeuilles immobiliers, lesquels ont globalement mieux résisté que le marché, démontrant la qualité des investissements réalisés. Cela renforce notre confiance dans la robustesse de nos stratégies à long terme.

Dans un environnement où la collecte nette des SCPI a marqué un ralentissement significatif, passant de 4,0 milliards d'euros au premier semestre 2023 à seulement 1,7 milliard d'euros au premier semestre 2024, et bien que le volume des demandes de retrait structurelles demeure stable, le délai de traitement de ces demandes peut se trouver allongé. Cette situation a pu engendrer la constitution de liste de parts en attente de sortie.

Cette situation ne constitue pas un sujet de préoccupation majeure pour nos SCPI PAREF Prima et PAREF Hexa, qui tendent à garder un équilibre sur leur marché de parts.

PAREF Evo, quant à elle, nouvelle SCPI diversifiée et paneuropéenne de notre gamme, conserve un marché des parts particulièrement favorable. Ne comptant aucun associé institutionnel au capital, elle n'est pas exposée à des retraits massifs. Son statut de jeune SCPI et l'absence de demandes de sortie lui assurent une excellente liquidité.

Les SCPI Novapierre Résidentiel et Novapierre 1 ont été davantage affectées par des demandes de retraits institutionnels, plus massifs, qui ont impacté le marché des parts de ces fonds. En réponse, des mesures spécifiques ont été proposées lors des assemblées générales de juin 2024, afin de restaurer leur liquidité, telles que l'instauration de mécanismes de gestion des fonds de remboursement et la possibilité de suspendre la variabilité du capital, adaptées aux caractéristiques particulières de ces SCPI.

Nous pouvons donc confirmer que la situation reste maîtrisée pour nos SCPI PAREF Hexa, PAREF Prima et PAREF Evo. Les éventuelles demandes de retrait en attente devraient se normaliser avec le temps et la reprise progressive de la collecte, favorisée par le repositionnement stratégique fort, intégrant un élargissement de leur stratégie d'investissement voté à la grande majorité des associés lors des dernières assemblées générales.

Voici un aperçu des parts en attente au sein de notre gamme (chiffres au 30/09/2024):



Prévisionnels de performance des SCPI de rendement pour 2024 : des prévisionnels confirmés sur la fourchette haute

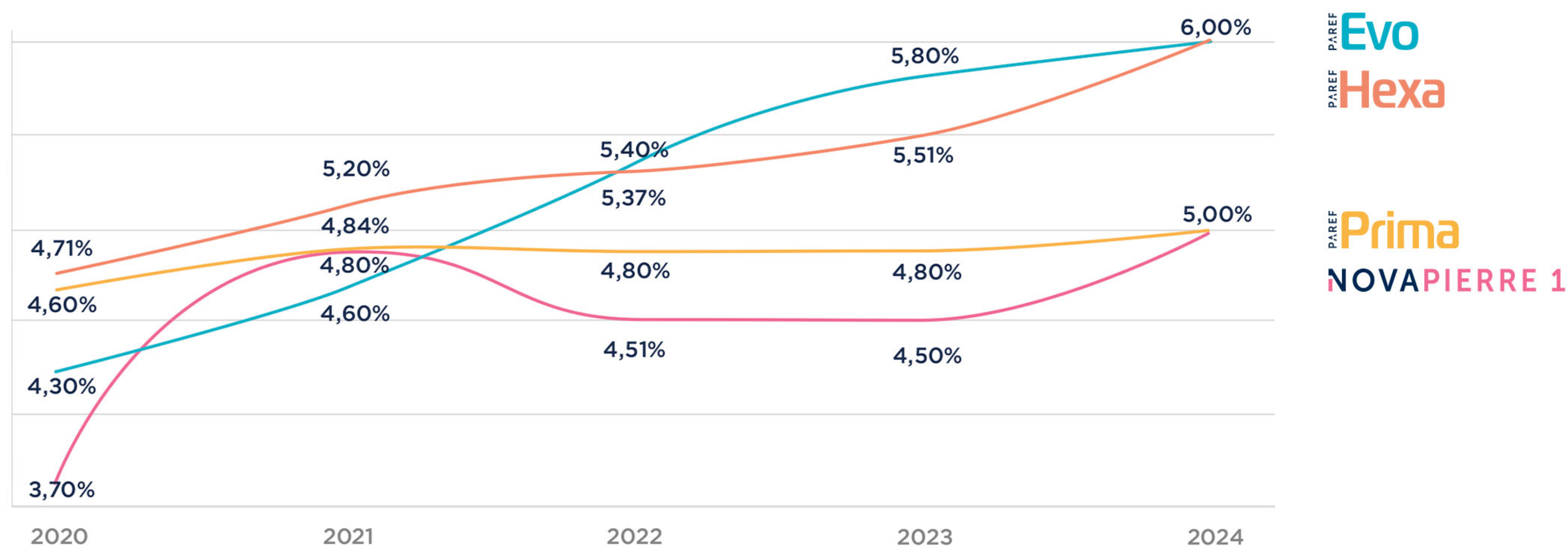
À l'occasion de cette communication, nous souhaitons vous présenter nos prévisions de performances mises à jour (prévisionnel non garanti) pour 2024.

NOVAPIERRE 1	Hexa	Prima	Evo
5,00%	6,00%	5,00%	6,00%

La projection du taux de distribution cible n'est pas garantie. Il s'agit d'une projection calculée par PAREF Gestion en septembre 2024 et susceptible d'évoluer à la baisse comme à la hausse, en fonction de circonstances ou de situations particulières rencontrées par la SCPI. Les associés de la SCPI sont exposés à un risque de perte en capital sur la totalité du montant de leurs apports.

En 2024, de nouvelles progressions des performances sont attendues pour l'ensemble des SCPI de rendement de notre gamme, confirmant ainsi l'évolution très positive enregistrée depuis 4 ans, résultat de la gestion dynamique que nous avons mise en place. Les adaptations stratégiques que nous vous avons proposées permettront de poursuivre cette démarche.

Evolution des taux de distribution des SCPI de rendement depuis 2020



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Caractéristiques des SCPI ayant fait l'objet d'un repositionnement en date du 30 septembre 2024

	Hexa	Prima	Evo
DATE DE CREATION	1991	2014	2020
ASSOCIES	3 649	14 487	910
CAPITALISATION	245 600 000 €	933 800 000 €	44 300 000 €
STRATEGIE	Immobilier locatif diversifié (Hors résidentiel)	Actifs commerciaux (A prépondérance commerce essentielle)	Immobilier locatif diversifié
TERRITOIRE	France	Allemagne majoritairement et Europe	Europe
IMMEUBLES	43	81	5
BAUX	82	573	13
DETTE (%LTV)	25,90%	27,10%	7,30%
TAUX DE DISTRIBUTION CIBLE NON GARANTIE 2024*	6,00%	5,00%	6,00%

* La projection du taux de distribution cible n'est pas garantie. Il s'agit d'une projection calculée par PAREF Gestion en septembre 2024 et susceptible d'évoluer à la baisse comme à la hausse, en fonction de circonstances ou de situations particulières rencontrées par la SCPI. Les associés de la SCPI sont exposés à un risque de perte en capital sur la totalité du montant de leurs apports.

Pour ces SCPI, nous vous encourageons à conserver votre confiance en notre gestion, et à conserver vos objectifs d'investissement à long terme, afin de bénéficier pleinement de la stabilité et des rendements réguliers que nous vous proposons.

Pour Novapierre 1 et Novapierre Résidentiel, nous redoublons d'efforts afin d'apporter les réponses adéquates à cette situation conjoncturelle et rétablir un dynamisme du marché des parts.

En synthèse, les performances de nos fonds reflètent l'agilité de notre gestion et la résilience de nos portefeuilles :

- ✓ Nos SCPI ont su relever les défis du marché : **aucune baisse du prix des parts n'est à prévoir** (sous l'hypothèse que l'évolution des taux se poursuit à la baisse).
- ✓ Nos SCPI continuent de **délivrer des performances solides**, avec des rendements en progression constante depuis 5 ans.
- ✓ Nos gérants ont fait preuve **d'une grande agilité**, ajustant les stratégies de nos SCPI pour répondre aux nouvelles exigences du marché et leur permettre de rester compétitives.

Depuis 1991, PAREF Gestion bâtit son histoire sur une gestion éclairée et prospective associée à une importante capacité d'adaptation. Ce socle solide constitue aujourd'hui notre marque et la fondation de notre engagement envers votre épargne pour les années à venir.

Nous vous remercions chaleureusement pour votre confiance et restons à votre disposition pour toute question. Ensemble, continuons à bâtir l'avenir de votre épargne.

L'équipe de gestion



Les fonds cités sont des Sociétés Civiles de Placement Immobilier gérées par PAREF Gestion, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (GP-08000011 en date du 19-02-2008). Les produits commercialisés par PAREF Gestion sont des investissements à long terme qui exposent à des risques : risque de perte en capital, risque de liquidité, risque de marché immobilier, risque lié à l'endettement, risque lié à la gestion discrétionnaire, risque de durabilité. Les investissements et les performances passés ne sont pas des indicateurs fiables des performances futures. L'ensemble de la documentation est disponible sur le site www.paref-gestion.com.

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.