

Société Civile de Placement Immobilier

Société de gestion : Peref Gestion, 8 rue Auber 75009 PARIS Tél 01 40 29 86 86 Fax 01 40 29 86 87

Agrément AMF GP 08000011 du 19-2-2008 – E-mail : gestion@peref.com – site Internet : www.peref-gestion.com – Cartes professionnelles N° T 9170 et G 4438

BULLETIN D'INFORMATION**HAUSSE DU DIVIDENDE**

Cher Associé,

La situation de votre société est, à la fin de 2012, satisfaisante. Le dividende trimestriel s'élève à 5,1 € / part en hausse sensible par rapport au trimestre précédent (4,80 € / part).

Celle-ci s'explique par le plein effet des investissements réalisés depuis le début de l'année, soit 31,7 M€ avec un rendement de 6,3% acte en main. Votre société a poursuivi en 2012 son développement à base d'investissements de qualité afin de servir un rendement satisfaisant tout en ayant des perspectives de plus-values à long terme.

Les expertises de fin d'année montrent que le patrimoine de Novapierre 1 est en légère hausse (+1,8%) à périmètre égal.

Les équipes de Peref Gestion souhaitent une excellente année aux associés de Novapierre 1.

Thierry GAIFFE

Évolution du capital : Le capital est de 339 243 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	311 424	7 546	1 333	119	317 518	2 250
II	317 518	5 604	1 243	683	321 196	2 307
III	321 196	11 526	736	610	331 376	2 384
IV	331 376	8 968	789	312	339 243	2 441

Marché secondaire : Au cours du trimestre, la société de gestion a reçu 9 demandes de retrait pour 789 parts qui ont été immédiatement traitées et enregistré 3 annulations représentant 312 parts.

Acquisitions : Au cours du trimestre, un acte authentique a été signé pour un portefeuille de 3 commerces à Paris (20ème), Asnières (92) et Chaville (92) pour un montant de 5,1 M€ faisant ressortir un rendement de 6,3% acte en main. Une promesse a été signée pour un portefeuille de 16 commerces à Paris et en Région Parisienne pour un montant de 7,7 M€ faisant ressortir un rendement de 6,4 % acte en main.

Situation locative : Le taux d'occupation financier, exprimé en pourcentage des loyers, est en hausse à 96,2% contre 95,1% en fin de trimestre précédent. Le taux d'occupation physique ressort à 94,4% contre 93,5% en fin de trimestre précédent. Les principales vacances sont celles de Pont Sainte Marie, Guingamp, Saint Gratien et Lille.

Souscription : Le prix de la part reste fixé à 430 €. La souscription minimum est de 5 parts (pour les nouveaux associés). Vous pouvez également acquérir les parts en nue-propriété.

Retrait : Si les souscriptions excèdent les retraits, la société rachète les parts à 92 % du prix d'émission, net de tout frais, soit 395,60 €. Par contre, si les retraits excèdent les souscriptions, la société de gestion propose à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement. Le prix de rachat par le fonds est alors égal à la valeur de réalisation en vigueur le jour du remboursement soit 379 €.

Assurance-vie : Vous pouvez aussi investir dans Novapierre dans le cadre fiscal favorable de l'assurance-vie, avec ANTIN EPARGNE PENSION, SKANDIA et APICIL. L'intégration de Novapierre 1 dans d'autres contrats d'assurance-vie est en cours de discussion.

Coupon : Les trois premiers acomptes versés en avril, juillet et octobre au titre de 2012 représentent un total de 13,05 €. Le 4^{ème} acompte au titre de 2012 est de 5,10 € par part (soit 5,07 € par part après prélèvements sociaux soit un montant net de 5,02 € après le prélèvement forfaitaire libératoire). Au total, la distribution annuelle 2012 s'élève à 18,15 €.

Fiscalité : Aux termes de la loi de Finance pour 2013, vos revenus financiers de 2013 (un montant infime de vos coupons) seront soumis au barème progressif de l'impôt et supporteront dès leur encaissement un prélèvement de 24 % qui constituera un acompte à valoir sur vos impôts de 2014. Vous pourrez toutefois en être dispensé, en nous adressant une attestation sur l'honneur avant le 31 mars prochain, si votre revenu fiscal de référence de 2011 ne dépasse pas un plafond de 25 000 € pour une personne seule (50 000 € pour les couples). Depuis le 1er juillet 2012, les prélèvements sociaux sont de 15,5%. La loi de finance rectificative du 16 août 2012 a assujéti les personnes physiques non-résidentes aux prélèvements sociaux sur les revenus financiers à compter du 1/1/2012. Ces prélèvements seront à régler directement par les intéressés (par voie de rôle N° 2042).

Salon : Peref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 1er semestre 2013 dont notamment la convention annuelle de l'ANACOFI (Carrousel du Louvre, Paris I) le 28 mars 2013.

Internet : Notre nouveau site www.peref-gestion.com offre une navigation plus claire, simple et intuitive et propose tout ce qui concerne votre SCPI, les autres SCPI et OPCI gérés par Peref Gestion.