

### EDITORIAL

Cher Associé,

La valeur du patrimoine à périmètre égal est en hausse de 0,6 %. Votre scpi a poursuivi son développement avec des investissements de qualité afin d'améliorer le rendement tout en ayant des perspectives de plus-value à long terme : 4 pieds d'immeuble parisiens et un retail park à Epinal pour un total de 10,4 M€ et un rendement moyen acte en mains de 6,4 %. Ainsi, les expertises des acquisitions réalisées en 2015 font ressortir une valeur supérieure de 2 % au prix d'achat.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution sont stables s'élevant à 387 € et 454 € contre respectivement 388 € et 453 € à fin 2014.

Le dividende trimestriel est en légère hausse à 4,38 € / part compte tenu des provisions prudentielles passées. Au total, la distribution annuelle ressort à 19,43 € par part contre 18,60 € en 2014.

Les équipes de Paref Gestion souhaitent une excellente année aux associés de la SCPI Novapierre 1.

Bien cordialement.

Thierry GAIFFE  
Directeur Général

### VOTRE SCPI À LA LOUPE

#### Capital

Le capital s'élève à 349 418 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	352 425	1 245	1 140	512	17	352 001	2 543
II	352 001	459	459	468	0	351 533	2 531
III	351 533	504	411	1 038	0	350 588	2 527
IV	350 588	1 603	1 794	979	0	349 418	2 510

#### Marché des parts

Au cours du trimestre, 1 603 parts ont été souscrites. 1 794 parts ont été remboursées au prix de retrait compensé et 979 parts au prix de retrait par le fonds de remboursement. A fin décembre, il subsiste 40 parts en attente de rachat.

#### Souscription

Le prix de la part reste fixé à 430 €. La souscription minimum est de 5 parts (pour les nouveaux associés).

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet.

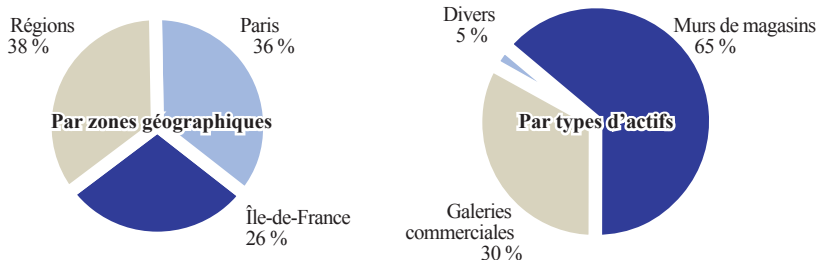
#### Retrait

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 retrait par le fonds de remboursement est porté à 388 €. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

### L'ESSENTIEL DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE

#### Type : SCPI classique à capital variable (murs de magasins)

#### Composition du patrimoine : ..... 58 632 m<sup>2</sup>



#### Taux d'occupation financier : ..... 89,7 %

#### Taux d'occupation physique : ..... 83,7 %

#### Nombre de lots composant le patrimoine : ..... 266

#### Dividende brut / part versé aux associés au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre : ..... 4,38 €

#### Prix de souscription : ..... 430 €

#### Pour mémoire :

- Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2014 : ..... 388 €
- Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2014 : ..... 453 €
- Performances au 31.12 :

	5 ans	7 ans	10 ans
Taux de rentabilité interne de la SCPI	3,94 %	4,46 %	6,44 %

Source : Paref Gestion

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit pas d'objectif de rentabilité potentielle ni de protection du capital investi.*

*Nous vous remercions de bien vouloir noter que votre avis de versement trimestriel vous sera adressé de préférence par mail. Les associés qui ne souhaitent pas bénéficier de ce service peuvent nous en faire la demande à [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com).*

## ► Distribution

### • Distribution des revenus par part

(date de paiement : 26 janvier 2016)

	1T	2T	3T	4T	Total
<b>Distribution courante 2015</b>	4,35 €	6,35 €	4,35 €	<b>4,38 €</b>	<b>19,43 €</b>
Dont revenu financier	-	-	-		
Dont coupon exceptionnel brut (prélèvement sur la réserve de plus-values)	-	2 €	-		
<b>Distribution courante 2014</b>	4,8 €	4,8 €	4,8 €	4,2 €	18,6 €
Dont revenu financier	-	-	-	-	

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les intérêts issus des placements financiers sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire (non libératoire) est opéré à la source, à compter de cette date, au taux de 24 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013).

Ce prélèvement est imputé par l'Administration fiscale sur votre impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, sous forme de crédit d'impôt restituable.

Les associés personnes physiques qui émettent le souhait d'être dispensés de ce prélèvement dans les conditions prévues par la loi peuvent demander le formulaire auprès de la société de gestion et le renvoyer au plus tard le 30 novembre.

## ► Patrimoine

Aucun mouvement intervenu sur le patrimoine de votre SCPI au cours du trimestre.

## ► Situation locative

### • Taux d'occupation financier et physique

	31/12/2015	30/09/2015	30/06/2015	31/03/2015
<b>Taux d'occupation financier *</b>	89,7 %	90,1 %	89,9 %	93 %
<b>Taux d'occupation physique</b>	83,7 %	84,6 %	83,1 %	86,6 %

\* Pour le calcul du taux d'occupation financier, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

### • Locations

Adresse	m²	Nature	Activité
Paris (75006) - Rue Monsieur Le Prince	66	Commerce	Prêt à porter
Montpellier (34) - Centre commercial Route de Ganges	3 220	Commerce	Hypermarché (extension)
Clichy (92) - Avenue Anatole France	45	Bureaux	Les Ambulances Eclairs
<b>Total - Loyer annuel 265 246 €</b>	<b>3 331</b>		

### • Congés reçus

Adresse	m²	Nature	Activité	Date de congés
Guingamp (22) - Rue de Chateaubriand	51	Commerce	Vente consommables imprimantes, matériels informatiques,	31/5/2016
Clichy (92) - Avenue Anatole France	79	Bureaux	Production et réalisation de films audiovisuels	3/6/2016
<b>Total - Loyer annuel 18 692 €</b>	<b>130</b>			

### • Libérations

Adresse	m²	Nature	Activité
Paris (75012) - Rue de Bercy	134	Commerce	La Poste
Vélizy Villacoublay (78) - Avenue de l'Europe	606	Commerce	Activité de loisirs indoor et notamment activité de Laser Game
Boulogne Billancourt (92) - Rue Thiers	126	Locaux d'activité	Agence événementielle

## ► Assurance-vie

Vous pouvez aussi investir dans Novapierre 1 dans le cadre fiscal de l'assurance-vie, avec ASSURANCE EPARGNE PENSION, SKANDIA, ORADEA VIE et APICIL. L'intégration de Novapierre 1 dans d'autres contrats d'assurance-vie est en cours d'étude.

## ► Fiscalité

Le calcul des abattements pour durée de détention est différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux. Un abattement pour durée de détention fixé à 6 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année de détention, 4 % par an pour la 22<sup>ème</sup> année soit une exonération totale au titre de l'impôt sur le revenu au bout de 22 ans tandis que l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 15,5 %) intervient de manière progressive chaque année et n'est acquise qu'à compter de 30 ans.

## ► Vie sociale

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI est prévu le 10 mars 2016. L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le mercredi 18 mai 2016 à 11h30 au Musée des arts et métiers, 60 rue Réaumur, Paris 3<sup>ème</sup>.

### ► SALONS

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016 dont notamment le Congrès de la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine (Palais des Congrès, Paris) le 22 mars 2016, la Convention annuelle de l'ANACOFI (Carrousel du Louvre, Paris) le 24 mars 2016, et Les Assises de la Pierre-Papier (Salons Hoche, Paris) le 27 juin 2016.

### ► INTERNET

Notre site [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com) offre une navigation claire, simple et intuitive et propose tout ce qui concerne votre SCPI, les autres SCPI et OPPCI gérés par Paref Gestion.

**P A R E F  
G E S T I O N**

VOTRE CAPITAL PIERRE

### VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-1, 411-2, 412-1 et 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la note d'information de la SCPI le visa n°05-32 en date du 20 septembre 2005. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.