

### EDITORIAL

Cher Associé,

Le résultat de votre société à la fin du troisième trimestre fait ressortir un dividende 2013 en hausse par rapport à celui de 2012, malgré un dividende trimestriel en baisse à 4,05 €.

En effet, la mise en liquidation judiciaire d'enseignes nationales à Mérignac et à Avignon, a contribué à la baisse temporaire du dividende, en dépit de la sélectivité dont on fait preuve nos équipes lors des acquisitions.

Cependant, il est utile de préciser que l'actif de Mérignac fait d'ores et déjà l'objet d'une prise à bail ferme à de meilleures conditions dont les retombées financières sont prévues dès janvier 2014, et que celui situé à Avignon est d'ores et déjà le sujet de pourparlers avancés.

La valeur du patrimoine, à périmètre égal, est en hausse de 3%. Les expertises des acquisitions de 2013 font ressortir un gain de 7 % par rapport au prix d'achat.

Ainsi, Novapierre poursuit sa croissance à base de projets d'investissements de qualité afin de servir un rendement satisfaisant tout en ayant des perspectives de plus-values à long terme.

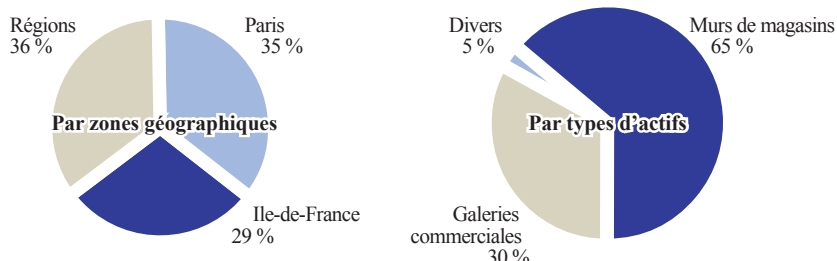
J'ai le plaisir de vous annoncer le lancement prochain d'une SCPI innovante investissant exclusivement en Allemagne.

Thierry GAIFFE  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE

➤ **Type : SCPI classique (murs de magasins)**

➤ **Composition du patrimoine :** ..... 52 102 m<sup>2</sup>



➤ **Taux d'occupation financier :** ..... 88,2 %

➤ **Taux d'occupation physique :** ..... 86 %

➤ **Nombre de lots composant le patrimoine :** ..... 257

➤ **Dividende brut / part versé aux associés au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre :** ..... 4,05 €

➤ **Prix de souscription :** ..... 430 €

➤ **Pour mémoire :**

• Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2012 : ..... 377 €

• Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2012 : ..... 437 €

• Performances :

	5 ans	7 ans	10 ans
Taux de rentabilité interne de la SCPI	5,9 %	7,7 %	8,5 %

Source : Peref Gestion

### VOTRE SCPI À LA LOUPE

#### ➤ Capital

Le capital s'élève à 349 566 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	339 243	6 684	1 185	724	344 018	2 481
II	344 018	3 588	870	0	346 736	2 494
III	346 736	4 036	1 206	0	349 566	2 512

#### ➤ Marché des parts

10 demandes de retrait pour 1 206 parts ont été traitées au cours du trimestre. A fin septembre, il ne subsiste aucune part 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).

#### ➤ 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 377 € actuellement.

## ► Distribution

### ● Distribution du trimestre

(date de paiement : 28 octobre 2013)

<b>Dividende du trimestre</b>	<b>4,05 €</b>
Dont revenus financiers	0,09
Prélèvements sociaux (15,5 %)*	NS
Prélèvement forfaitaire libératoire dont prélèvements sociaux (39,5 %)*	NS

\* Taux en vigueur au 01/07/2012.

Aucun prélèvement n'a été réalisé ce trimestre au titre du prélèvement libératoire et des prélèvements sociaux.

## ► Patrimoine

Au cours du trimestre :

- un acte authentique a été signé pour une boutique rue Valette à Paris 5<sup>ème</sup> pour un montant de 332 500 € hors droits faisant ressortir un rendement de 5 % acte en main,
- un acte authentique a été signé pour un portefeuille MAC-ETOILE de 9 murs de commerces à Paris intra-muros dont 5 sont dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement pour un montant de 3 420 000 € hors droits faisant ressortir un rendement de 5,5% acte en main .

A noter que ces acquisitions 2013 viennent renforcer la quote-part Paris et Ile-de-France dans la répartition géographique (en valeur) du patrimoine qui passe de 59% à 64%.

## ► Situation locale

### ● Taux d'occupation financier et physique

	30/09/2013	30/06/2013	31/03/2013	31/12/2012
<b>Taux d'occupation financier*</b>	88,2 %	90,4 %	96,4 %	96,2 %
<b>Taux d'occupation physique</b>	86 %	86,3 %	93,8 %	94,4 %

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

### ● Relocations du trimestre

Adresse	m <sup>2</sup>	Nature	Activité	Loyer annuel
Clichy (92) – 2-24 avenue Anatole France	59,09	Murs de commerce	Française des jeux	14 400 €
Saint-Gratien (95) - allée des Raguenets	920	Murs de commerce	Magasin alimentaire	65 000 €
<b>Total</b>	<b>979,09</b>			<b>79 400 €</b>

### ● Congé du trimestre

Adresse	m <sup>2</sup>	Nature	Activité	Commentaire	Loyer annuel
Avignon (84) - Galerie CAP SUD	3 970	Murs de commerce		Vacant	280 000 €
<b>Total</b>	<b>3 970</b>				<b>280 000 €</b>

La société de gestion s'active fortement pour relouer les autres biens vacants.

## ► 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 régime fiscal des plus-values immobilières change au 1<sup>er</sup> septembre 2013.

Le Bulletin officiel des finances publiques (BOFIP) en date du 2 août 2013 précise les nouvelles modalités du calcul des plus-values immobilières applicables dès le 1<sup>er</sup> septembre 2013. Ces mesures ne résultent pas d'un texte de loi mais d'une simple décision administrative, dépourvue de base légale : toutefois, elles seront intégrées dans le projet de loi de finances pour 2014 en anticipant donc la volonté du législateur.

Désormais, le calcul des abattements pour durée de détention, sera 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 ramené de 30 à 22 ans tandis que l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 15,5%) interviendra désormais de manière progressive chaque année et ne sera acquise qu'à compter de 30 ans.

### ► SALON

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2013 dont notamment ACTIONARIA, le Salon de la Bourse et des produits financiers (Palais des Congrès, Paris) les 22 et 23 novembre 2013.

### ► INTERNET

Notre nouveau site [www.paref-gestion.com](http://www.paref-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 Paref Gestion, dont Capiforce, SCPI dont nous assurons la gestion depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

**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° 05-31 en date du 20 septembre 2005. La 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.