

Société Civile de Placement Immobilier

Société de gestion : Paref 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@paref.com – site Internet : www.paref-gestion.com – Cartes professionnelles N° T 9170 et G 4438

BULLETIN D'INFORMATION**PERFORMANCE GLOBALE DE 7 %**

Cher Associé,

Novapierre 1 a réalisé une bonne année 2011 avec une performance globale de 7 % dans un environnement incertain.

Les expertises de fin d'année montrent que le patrimoine de Novapierre 1 a continué de s'apprécier au cours de l'année 2011. La société de gestion a décidé de procéder à une augmentation de 10 € du prix de la part, la portant à 430 € au 2 janvier, soit une augmentation de 2,4 %. Avec le dividende du 4^{ème} trimestre, la performance globale de votre placement s'élève ainsi à 7 % au titre de 2011.

Votre société a poursuivi son développement en 2011. Les acquisitions signées en 2011 représentent un montant total de 31,6 M€ (dont 21,7 M€ au 4^{ème} trimestre) avec un rendement moyen de 6,3%, en ligne avec le marché.

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

Thierry GAIFFE

Évolution du capital : Le capital est de 311 424 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	183 759	21 237	1 187	479	203 330	1 257
II	203 330	40 088	1 105	304	242 009	1 552
III	242 009	53 015	1 492	295	293 237	1 917
IV	293 237	22 036	1 672	2 177	311 424	2 076

Marché secondaire : Au cours du trimestre, la société de gestion a reçu 21 demandes de retrait pour 1 672 parts qui ont été immédiatement traitées et enregistré 11 annulations représentant 2 177 parts.

Acquisitions : Au cours du trimestre, nous avons signé sept actes authentiques pour un montant de 21,7 M€ en vue d'acquérir :

- un commerce à St Denis (93) au prix de 893 K€ avec un rendement de 6,5%,
- un commerce à Paris (8^{ème}) au prix de 1 650 K€ avec un rendement de 4,6%,
- une galerie commerciale, comprenant 14 boutiques, au centre de Lille (59) au prix de 3 M€ avec un rendement de 6,6%,
- un commerce à Plaisir (78) au prix de 1 100 K€ avec un rendement de 7 %,
- un commerce à St Gratien (95) au prix de 1 245 K€ avec un rendement de 7,4%,
- une galerie commerciale, comprenant 20 boutiques, à Nevers (58) au prix de 5,8 M€ avec un rendement de 6,5%,
- un commerce à Bordeaux Mérignac (33) au prix de 8 M€ avec un rendement de 6,2 %.

Situation locative : Le taux d'occupation financier, exprimé en pourcentage des loyers, est en hausse à 94,6% contre 93,3% en fin de trimestre précédent. Le taux d'occupation physique ressort à 91,6%. Les principales vacances sont celles de Pont Sainte Marie, Guingamp et Vélizy.

Souscription : Le prix de la part est fixé à 430 € depuis le 2 janvier. 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 actuellement 374 €).

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 2011 représentent un total de 15,15 €. Le 4^{ème} acompte au titre de 2011 est de 4,05 € par part (soit 3,975 € par part après prélèvements sociaux soit un montant net de 3,849 € pour ceux ayant opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire). Au total, la distribution annuelle 2011 s'élève à 19,2 €, soit 4,6% du prix d'émission en début d'exercice.

Fiscalité : Depuis le 1^{er} octobre 2011, les prélèvements sociaux sont de 13,5%. La fiscalité sur les plus-values immobilières change au 1^{er} février 2012. L'abattement pour durée de détention est fixé à 2% par an entre 6 et 17 ans de détention, 4% par an entre 18 et 24 ans et 8% par an entre 25 et 30 ans. L'abattement fixe de 1 000 € opéré sur la plus-value brute est supprimé depuis le 20 septembre 2011.

Compte tenu du relèvement du prélèvement forfaitaire libératoire de 19 à 24 %, au 1er janvier, nous vous invitons à vérifier si votre option pour le prélèvement forfaitaire libératoire est toujours d'actualité et à nous envoyer un mail si vous voulez changer à gestion@paref.com.

Internet : Le site www.paref-gestion.com contient tout ce qui concerne votre SCPI, les autres SCPI et OPCI gérés par Paref Gestion. La société de gestion offre la possibilité de souscrire en ligne via le site www.paref-gestion.com.