

## EDITORIAL

Cher Associé,

Avec ce bulletin trimestriel, je vous prie d'assister à l'Assemblée Générale Mixte de Novapierre 1, qui se tiendra :

**Mercredi 18 mai 2016 à 11h30, au Musée des arts et métiers, 60 rue Réaumur, Paris 3ème,**

avec l'ordre du jour suivant :

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- Approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes ;
- Affectation des résultats ;
- Approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution ;
- Décision d'attribuer un dividende exceptionnel représentant les plus-values de cessions d'immeubles ;
- Autorisation donnée à la Société de gestion de procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine ;
- Nomination d'un expert immobilier ;
- Modifications statutaires.

Je souhaite que vous veniez nombreux vous exprimer à l'Assemblée.

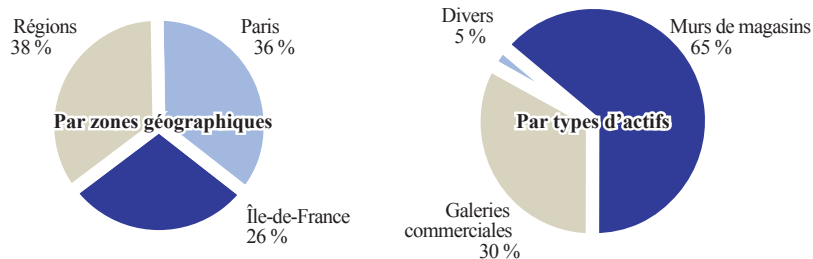
Bien cordialement.

Thierry GAIFFE  
Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE

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

▀ **Composition du patrimoine :** ..... 57 156 m<sup>2</sup>



▀ **Taux d'occupation financier :** ..... 91,2 %

▀ **Taux d'occupation physique :** ..... 83 %

▀ **Nombre de lots composant le patrimoine :** ..... 263

▀ **Dividende brut / part versé aux associés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre :** ..... 4,50 €

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

▀ **Pour mémoire :**

• Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2015 : ..... 387 €

• Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2015 : ..... 454 €

• Performances au 31.12 :

	5 ans	7 ans	10 ans
<b>Taux de rentabilité interne de la SCPI</b>	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.*

## VOTRE SCPI À LA LOUPE

▀ **Capital**

Le capital s'élève à 349 022 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	349 418	1 356	1 444	308	0	349 022	2 505

▀ **Marché des parts**

Au cours du trimestre, 1 356 parts ont été souscrites. 1 444 parts ont été remboursées au prix de retrait compensé et 308 parts au prix de retrait par le fonds de remboursement. A fin mars, il subsiste 2 040 parts en attente de retrait au prix compensé.

▀ **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 %.

## ► Distribution

### ● Distribution des revenus par part

(date de paiement : 27 avril 2016)

	1T	2T	3T	4T	Total
<b>Distribution courante 2016</b>	<b>4,50 €</b>				
Dont revenu financier	-	-	-		
Distribution courante 2015	4,35 €	6,35 €	4,35 €	4,38 €	19,43 €
Dont revenu financier	-	-	-	-	
Dont coupon exceptionnel brut (prélèvement sur la réserve de plus-values)	-	2 €	-	-	-

Depuis le 1er 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

La vente d'un actif mature situé à Brest (29) a été signée le 28 janvier 2016 pour un montant de 1 100 K€.

Deux actifs situés respectivement rue des Saints Pères à Paris et à Montreuil (93) sont sous exclusivité pour un montant de 1.890 K€ HD.

## ► Situation locative

### ● Taux d'occupation financier et physique

	31/03/2016	31/12/2015	30/09/2015	30/06/2015
<b>Taux d'occupation financier *</b>	91,2 %	89,7 %	90,1 %	89,9 %
<b>Taux d'occupation physique</b>	83 %	83,7 %	84,6 %	83,1 %

\* 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	m <sup>2</sup>	Nature	Activité
Paris (75012) - Rue de Bercy	29	Bureaux	Vinci Immobilier Property Management
Limours (91) - Route de Chartres	147	Commerce	Optique
Limours (91) - Route de Chartres	30	Commerce	Snacking
Saint-Gratien (95) - Allée des Raguenets	920	Commerce	Supermarché
<b>Total - Loyer annuel 120 706 €</b>	<b>1 126</b>		

### ● Libérations

Adresse	m <sup>2</sup>	Nature	Activité
Clichy (92) - Avenue Anatole France	59	Commerce	Librairie - Papeterie

#### 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.

## 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 5ème année de détention, 4 % par an pour la 22ème 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

L'assemblée générale mixte de votre SCPI se tiendra le mercredi 18 mai 2016 à 11h30 au Musée des arts et métiers, 60 rue Réaumur, Paris 3ème.

*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).*

*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.*

### SALONS

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 1er semestre 2016 dont notamment 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.