

### EDITORIAL

Cher Associé,

Avec un résultat de 6 433 K€ en hausse sensible par rapport à 2012 (5 781 K€) et des valeurs de réalisation et de reconstitution en hausse s'élevant respectivement à 388 € et à 452 € contre respectivement 377 € et 437 € à fin 2012, l'année 2013 a été profitable à votre SCPI malgré un environnement économique de plus en plus compliqué.

Le dividende trimestriel est en hausse à 4,5 € / part. Au total, la distribution annuelle ressort à 18,75 € / part en hausse de 3,3% par rapport à 2012.

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

Paref Gestion lance une nouvelle SCPI innovante avec une stratégie d'investissement diversifiante : Novapierre Allemagne investie dans l'immobilier commercial de la 1<sup>ère</sup> économie européenne.

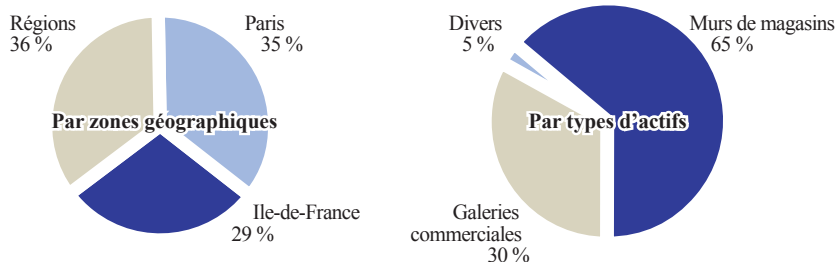
Les équipes de Paref Gestion souhaitent une excellente année aux associés de la SCPI Novapierre 1.

Thierry GAIFFE  
Directeur Général

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

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

➤ **Composition du patrimoine :** ..... 52 062 m<sup>2</sup>



➤ **Taux d'occupation financier :** ..... 93,5 %

➤ **Taux d'occupation physique :** ..... 87 %

➤ **Nombre de lots composant le patrimoine :** ..... 259

➤ **Dividende brut / part versé aux associés au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre :** ..... 4,5 €

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

➤ **Pour mémoire :**

• Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2013 : ..... 388 €

• Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2013 : ..... 452 €

• Performances :

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

Source : Paref Gestion

### VOTRE SCPI À LA LOUPE

#### ➤ Capital

Le capital s'élève à 351 778 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	1 402	0	349 370	2 511
IV	349 370	3 967	1 489	70	351 778	2 534

#### ➤ Marché des parts

17 demandes de retrait pour 1 489 parts ont été traitées au cours du trimestre et 1 annulation enregistrée pour 70 parts. A fin décembre, 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 janvier 2014)

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

\* Taux en vigueur depuis le 01/07/2012.

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

## ► Patrimoine

Aucun mouvement n'est intervenu sur le patrimoine au cours du trimestre.

## ► Situation locative

### ● Taux d'occupation financier et physique

	31/12/2013	30/09/2013	30/06/2013	31/03/2013
<b>Taux d'occupation financier*</b>	93,5 %	88,2 %	90,4 %	96,4 %
<b>Taux d'occupation physique</b>	87 %	86 %	86,3 %	93,8 %

\*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).

### ● Relocations du trimestre

Adresse	m <sup>2</sup>	Nature	Activité	Loyer annuel
Paris (75018) - 83 rue Damrémont	95	Murs de commerce	Boulangerie	25 000 €
Lille (59) - 284 avenue Gambetta	146	Murs de commerce	Achat/Vente de produits d'occasion	29 200 €
Mérignac (33) - 108/116 avenue Henri Vigneau	3 729	Murs de commerce	Loisirs - Culture	500 000 €
Paris (75014) - 139 rue du Château	64	Murs de commerce	Epicerie fine	21 600 €
Dourdan (91) - 3 rue Saint Pierre	1 208	Murs de commerce	Supermarché	165 000 €
<b>Total</b>	<b>5 242</b>			<b>740 800 €</b>

## ► 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 a changé depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013.

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 1<sup>er</sup> semestre 2014 dont notamment la Convention annuelle de l'ANACOFI (Carrousel du Louvre, Paris) le 13 mars 2014.

#### ► CONSEIL DE SURVEILLANCE - ELECTION

Les mandats de deux membres du conseil de surveillance arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée. Les personnes intéressées doivent nous adresser leur candidature accompagnée d'un CV, d'une pièce d'identité, d'un justificatif de domicile et d'un certificat de non condamnation avant le 28 février 2014.

#### ► 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 OPCI gérés par Paref Gestion.

#### ► NOVAPIERRE ALLEMAGNE

Paref Gestion lance une nouvelle SCPI innovante avec une stratégie d'investissement diversifiante : Novapierre Allemagne investie dans l'immobilier commercial de la 1<sup>ère</sup> économie européenne.

**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.