



## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Novapierre 1 a fêté en 2019 sa 20<sup>ème</sup> année d'existence avec une nouvelle poussée de croissance. Alors que son portefeuille se composait d'environ 155 millions d'euros d'actifs au 31 décembre 2018, elle clôture l'année totalisant presque 250 millions d'euros, soit une hausse de 61 % sur un an à périmètre courant. Cette augmentation, du fait de l'acquisition d'un portefeuille de commerces au 1<sup>er</sup> semestre de l'année, a profondément diversifié le profil de votre SCPI, ajoutant boîtes commerciales et galeries de centre-ville aux rendements soutenus à un patrimoine existant majoritairement composé de pieds d'immeubles parisiens. A périmètre courant, c'est-à-dire en excluant les acquisitions et les cessions réalisées sur l'exercice, le portefeuille évolue de 2,6 % en valeur.

En parallèle, Novapierre 1 a mené un profond travail sur son patrimoine existant qui s'est conclu par la cession de ses actifs les moins stratégiques et par une nouvelle hausse de son taux d'occupation, atteignant désormais 90,9 % grâce aux nombreuses relocations qui ont eu lieu au cours de l'année.

Grâce à ces réalisations, votre SCPI Novapierre 1 a ainsi réussi à offrir à ses associés une distribution de 4,21 % pour l'année 2019 contre 3,95 % pour l'exercice précédent. Cette performance a été dopée par le rendement plus haut offert par le portefeuille récemment acquis alors même que la SCPI a encaissé les loyers de ce portefeuille pendant 8 mois seulement de l'exercice écoulé. 2020 sera donc la première année à enregistrer le plein effet de cette acquisition ainsi que des différentes actions de relocation menées en 2019.

Enfin, si les prévisions de croissance de l'économie française de la banque de France et de l'INSEE se révèlent très prudentes pour 2020 (les deux instituts prévoient une croissance de l'économie française autour des 1,1 %), ils affirment cependant que cette croissance sera soutenue par la consommation des ménages français toujours en hausse et par une baisse régulière des chiffres du chômage. Des perspectives donc rassurantes pour nos commerçants et pour le dynamisme de votre SCPI.

A l'occasion de l'Assemblée Générale de votre SCPI qui se tiendra le 23 juin 2020 à 16h, les associés seront invités à élire trois (3) membres du Conseil de surveillance en raison de l'arrivée à échéance des mandats en cours correspondants.

Bien cordialement,

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

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

Capitalisation au 31/12/2019	190,6 M€
Nombre d'associés au 31/12/2019	2 432
Acompte sur distribution au titre du 4T 2019	4,89 €
Prix de souscription <i>dont 8 % de commission de souscription</i>	440 €
Prix de retrait	404,80 €
Nombre de lots composant le patrimoine	352
Surface totale	105 608 m <sup>2</sup>

## PERFORMANCES AU 31/12/2019

Taux de rendement interne  
(TRI)



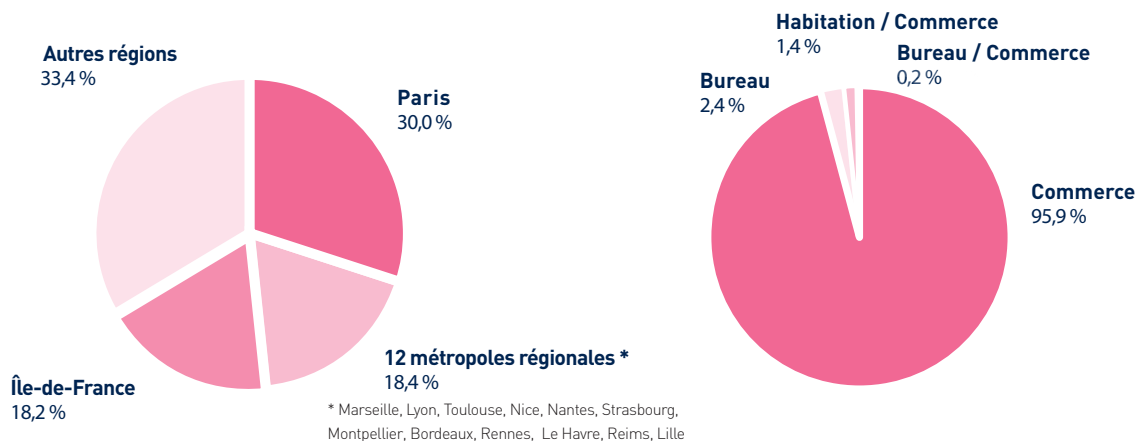
Taux de distribution  
sur valeur de marché  
(TDVM)

**4,21 %**



# PATRIMOINE

## RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE [exprimée en valorisation HD]



## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Aucun investissement sur le patrimoine n'est intervenu ce trimestre.

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Aucun arbitrage sur le patrimoine n'est intervenu ce trimestre.

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

**90,9 %**

Pour le calcul du Taux d'Occupation Financier, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

#### Détail du Taux d'Occupation Financier calculé suivant la méthode ASPIM

occupés sans franchise de loyer	88,6 %
occupés avec franchise de loyer	1,9 %
occupés en vente	0,4 %
vides en vente	0,3 %
vides en travaux	0,0 %
lots vides	8,8 %

Les acquisitions et les arbitrages peuvent aussi générer des variations du TOF et du TOP.

### LOCAUX VACANTS

Au 31 décembre 2019, 62 lots sont vacants représentant une surface totale de 12 364 m<sup>2</sup> dont 11 558 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerce, 515 m<sup>2</sup> de bureaux et 291 m<sup>2</sup> de lots à usage d'habitation. Parmi ces lots vacants, 11 sont en cours d'arbitrage (dont 8 pour lesquels une promesse est signée et 3 sous due diligence d'acquisition) et 6 sont compris dans un projet de restructuration (centre commercial de Caen).

### BAUX SIGNÉS

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel	Surface
LIMOURS (91) / Sésame Doré	Boulangerie	Commerce	15/10/2019	28 820 €	52 m <sup>2</sup>
COLOMBES (92) / CSF Carrefour Market	Supermarché / Hypermarché	Commerce	01/10/2019	300 000 €	1 974 m <sup>2</sup>

### PRISES D'EFFET

Immeuble / Locataire	Activité	Type	Nature	Date d'effet	Loyer actuel	Surface
COLOMBES (92) / CSF Carrefour Market	Supermarché / Hypermarché	Renouvelé	Commerce	01/10/2019	300 000 €	1 974 m <sup>2</sup>
NEVERS (58) / Euro Information	Banque	Renouvelé	Commerce	14/10/2019	1 486 €	4 m <sup>2</sup>
PARIS - MAC MAHON (17 <sup>ème</sup> ) / SAS Magic Custom	Accessoires de mode	Initial	Commerce	13/11/2019	25 000 €	21 m <sup>2</sup>
LIMOURS (91) / Sésame Doré	Boulangerie	Renouvelé	Commerce	15/10/2019	28 820 €	52 m <sup>2</sup>

### LIBÉRATIONS CONSTATÉES

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date de sortie	Loyer actuel	Surface
LONS (64) / Léo Valie	Vêtements mixtes	Commerce	15/11/2019	30 395 €	252 m <sup>2</sup>
MARMANDE (47) / La Pataterie	Restaurant / Brasserie / Cafétérias	Commerce	19/11/2019	50 658 €	620 m <sup>2</sup>
LILLE (59) / Cash Web	Achat / Revente de matériel d'occasion	Commerce	31/10/2019	29 450 €	146 m <sup>2</sup>

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

Le capital s'élève à **433 144 parts** en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	354 708	981	968	0	0	354 721	2 476
II	354 721	89 718	6 539	0	13	437 887	2 439
III	437 887	4 851	1 607	0	0	441 131	2 428
IV	441 131	10 766	18 720	0	33	433 144	2 432

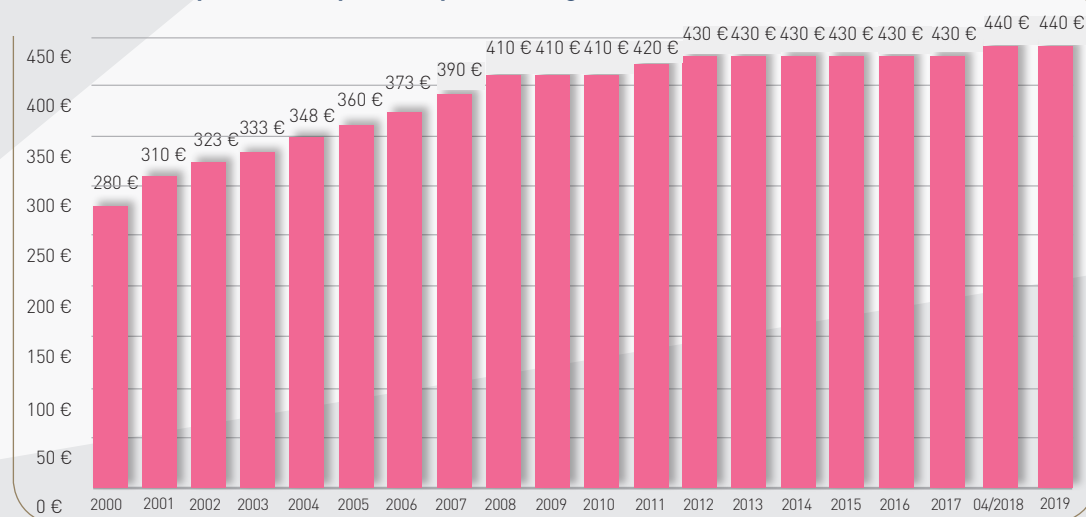
## PRIX DE LA PART

Le prix de souscription est fixé à 440 €.

Il est possible de souscrire des parts en nue-propriété ou via des contrats d'assurance-vie en unité de compte.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à nous contacter (coordonnées au dos).

### Evolution du prix de la part depuis l'origine



## PRIX DE RETRAIT

Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions, s'établit à 404,80 €.

## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation au 31/12/2018

**411 €**

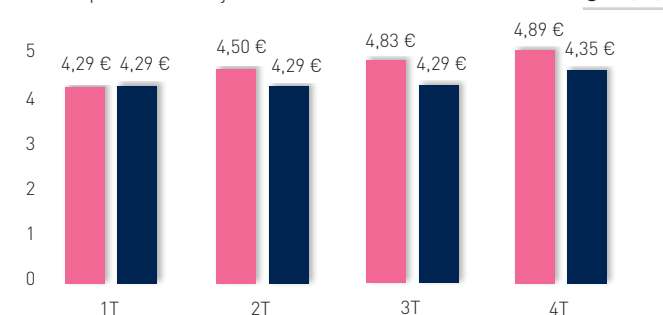
Valeur de reconstitution au 31/12/2018

**483 €**

## DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

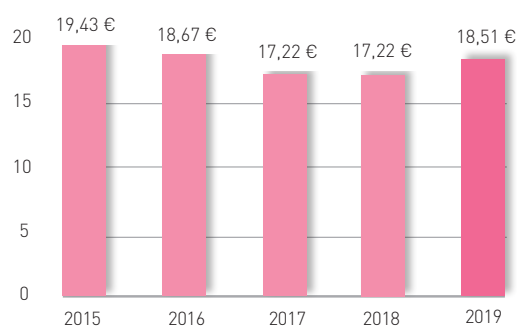
### Distribution

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 27 janvier 2020)



### Dividende annuel

Évolution sur les 5 derniers exercices



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de votre SCPI se tiendra le 23 juin 2020 à 16h. A cette occasion, vous serez invités à élire trois (3) membres du Conseil de surveillance. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation. Le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par voie électronique dès la prochaine assemblée générale ; les modalités de ce vote vous seront communiquées prochainement. Toutefois, conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, les votes exprimés par procuration ne sont pas pris en compte.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

L'intégralité des informations figurent dans la note d'information de la SCPI NOVAPIERRE 1.

### Fiscalité en cas de cessions de parts ou d'immeubles (régime des plus-values immobilières - PVI)

- Cession de parts de l'associé : il appartient à l'associé de calculer et déclarer la plus-value imposable dans le délai d'un mois à compter de la cession, et de régler l'impôt correspondant auprès de la recette des impôts.
- Cession d'immeubles par la SCPI : la Société de gestion établit la déclaration et acquitte l'impôt correspondant pour le compte de l'associé selon sa catégorie (IR ou BIC).

La Société de gestion reporte in fine la quote-part de PVI dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour les reporter sur leur déclaration de revenus n° 2042 C en vue du calcul du revenu fiscal de référence des contribuables.

### Fiscalité de l'abattement pour durée de détention (immeubles et parts détenus depuis plus de 5 ans)

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur la plus-value, l'abattement est 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 et une exonération totale au-delà de 22 ans. En ce qui concerne l'imposition des prélèvements sociaux, l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 17,2 %) intervient de manière progressive chaque année et n'est acquise qu'à compter de 30 ans de détention. *Les informations qui précèdent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.*

### Modalités de souscription et de retrait des parts

#### Souscription

**Minimum :** CINQ (5) parts pour tout nouvel associé.

**Information du client :** Avant toute souscription (en démembrement, au comptant, à crédit ou via un contrat d'assurance vie en unité de compte), le souscripteur doit se voir remettre et prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information et son actualisation disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

**Prix :** Le prix de la part est reporté sur le présent bulletin trimestriel et sur le bulletin de souscription.

**Libération :** Les parts souscrites au comptant doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.

**Dossier de souscription :** Le bulletin de souscription doit parvenir à la société de gestion, dûment complété et signé, accompagné de la fiche de connaissance du client (KYC) également complétée et signée.

**Jouissance des parts :** La date de jouissance correspondant au droit de percevoir les dividendes (4 acomptes trimestriels par an) est fixée pour votre SCPI, au premier jour du deuxième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

#### Retrait

Les demandes de retraits, formulées au prix de retrait en vigueur, doivent être adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont traitées à la fin de chaque mois par ordre chronologique d'arrivée. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

**Si les souscriptions excèdent les retraits,** la société rembourse et annule les parts. Le prix de retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription.

**Si les retraits excèdent les souscriptions,** la société de gestion donne la possibilité à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, voté par l'assemblée générale du 14/05/2008, dans la limite des fonds disponibles. Le plafond du fonds est porté de 1,5 M€ à 3 M€. Le prix de retrait par le fonds est fixé à 388 € depuis le 15/05/2014. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

#### Cession - Mutation des parts

Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

## LEXIQUE

**Capitalisation :** Elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

**Taux de rentabilité interne (TRI) :** Il indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

**Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) :** le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

**Taux d'occupation financier (TOF) :** le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Il est mesuré le dernier jour du trimestre civil, prenant en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil. Ce taux mesure la performance locative financière de la SCPI.

**Valeur de réalisation :** La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. Elle est basée sur l'évaluation du patrimoine faite en fin d'année.

**Valeur de reconstitution :** La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission.

Contactez-nous pour toutes vos questions sur votre SCPI :  
T 01 86 90 41 10 / [associés@paref.com](mailto:associés@paref.com)  
[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

### PAREF Gestion

Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris  
SA à conseil d'administration au capital de 253 440 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753  
Agrément AMF GP-08000011 du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE