



## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Les investissements en commerce de l'année 2019 semblent suivre le même chemin que ceux enregistrés l'année précédente. Ainsi, les commerces de pied d'immeubles concentrent à fin juin 40 % du total investi, les commerces parisiens s'échangeant toujours à des taux de rendement historiquement bas (entre 2 et 3 %). Les retail parks, quant à eux, affichent des taux de rendement stables (en dessous de 6 % pour les plus récents) grâce à une demande soutenue des enseignes pour ce type de produits, demande qui contribue à maintenir voire augmenter les niveaux de valeurs locatives. Enfin, le désintérêt actuel des grands investisseurs pour les galeries marchandes des villes secondaires en fait une classe d'actifs avec des taux de rendement en hausse et donc avec un meilleur potentiel pour les années à venir.

C'est dans ce contexte que votre SCPI est entrée dans une nouvelle dimension. Alors qu'elle possédait encore environ 60 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales il y a quelques mois, son parc locatif compte aujourd'hui 111 000 m<sup>2</sup> grâce à l'acquisition d'un portefeuille de commerces au premier semestre 2019. 27 actifs immobiliers regroupant des galeries commerciales, des retail parks et bien sûr des commerces de pied d'immeubles s'ajoutent au patrimoine historique de votre SCPI et en constituent de fait son nouveau visage. Les taux de rendement plus élevés de ces nouveaux produits (le portefeuille a été acquis à un taux supérieur à 6 %) devrait permettre de dynamiser la performance de Novapierre 1, qui bénéficie désormais d'un patrimoine plus divers.

Le centre commercial de Paul Doumer, acquis au sein du portefeuille, est un bon exemple de la nouvelle stratégie de Novapierre 1. Avec un taux de rendement plus élevé, son ancrage en plein cœur de la ville de Caen en fait un produit mixte recelant d'un fort potentiel. Car c'est aussi cela l'acquisition d'un nouveau portefeuille : un vrai travail stratégique entre cessions de certains immeubles, relocations de certains et restructurations d'autres afin d'en extraire le plus haut potentiel !

L'assemblée générale de votre SCPI s'est tenue le 12 juin 2019 pour la partie ordinaire, et toutes les résolutions présentées ont été adoptées. Une Assemblée Générale Extraordinaire a été convoquée le 5 juillet afin de se prononcer sur les résolutions à titre extraordinaire, et celles-ci ont toutes été adoptées.

Toute l'équipe de Paref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter un bel été.

Cordialement.

**Anne SCHWARTZ**

Directrice Générale

### L'ESSENTIEL DU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 30/06/2019	192,7 M€
Nombre d'associés au 30/06/2019	2 439
Acompte sur distribution au titre du 2T 2019	4,50 €
Prix de souscription <i>dont 8 % de commission de souscription</i>	440 €
Prix de retrait	404,80 €
Nombre de lots composant le patrimoine	370
Surface totale	111 687 m <sup>2</sup>

### PERFORMANCES AU 31/12/2018

Taux de rendement interne (TRI)



Taux de distribution sur valeur de marché

**3,95 %**



# PATRIMOINE

## REPARTITION SECTORIELLE ET GEOGRAPHIQUE [exprimée en valorisation HD]

12 métropoles régionales \*  
18,5 %

Île-de-France  
18,4 %

Paris  
28,6 %

Autres régions  
34,6 %

\* Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg,  
Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille

Habitation /  
Commerce  
2,1 %

Bureau  
2,1 %

Bureau /  
Commerce  
0,3 %

Commerce  
95,5 %

## INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE

Au cours du deuxième trimestre 2019, l'acquisition d'un portefeuille de 27 actifs pour un montant total de 94,5 M€ a été finalisée.

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Vente (à la découpe)

Immeuble	Destination	Date	Prix net vendeur	Surface
CLICHY (92)	Commerce	24/05/2019	140 000 €	48 m <sup>2</sup>
CLICHY (92)	Commerce	14/06/2019	230 000 €	65 m <sup>2</sup>

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

89,7 %

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).

### BAUX SIGNÉS - RENOUVELLEMENTS

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer annuel	Surface
LIMOURS (91) / Sésame Doré	Boulangerie	Commerce	01/04/2019	25 000 €	162 m <sup>2</sup>

### PRISES D'EFFET

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet	Loyer annuel	Surface
PARIS I - Croix des petits champs / SAS Panik	Salles de jeux, Bowlings	Commerce	01/04/2019	30 000 €	41 m <sup>2</sup>
LIMOURS (91) / Sésame Doré	Boulangerie	Commerce	01/04/2019	24 038 €	162 m <sup>2</sup>
MAISONS-LAFFITTE (78) - Muette / La Fit Studio	Clubs, salles de sports	Commerce	25/04/2019	25 000 €	118 m <sup>2</sup>
EVREUX (27) - Colbert / Le Canard Laqué	Restaurant	Commerce	02/05/2019	90 000 €	779 m <sup>2</sup>
PARIS XI - Roquette / Sharing up to you	Autres services non marchands	Commerce	28/05/2019	103 550 €	260 m <sup>2</sup>

### CONGES REÇUS - LIBERATIONS A VENIR

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Fin de bail	Loyer actuel	Surface
CHANTILLY (60)	-	Habitation	Tacite reconduction	12 767 €	78 m <sup>2</sup>
NEVERS (58) / CONCENTRE SUD TEL & COM	Téléphonie, Internet	Commerce	31/08/2019	29 055 €	101 m <sup>2</sup>
LILLE (59) / CASH WEB	Autres CCLD	Commerce	31/10/2019	29 450 €	146 m <sup>2</sup>
AVIGNON (84) / A LA BONNE HEURE - CASINO	Restauration rapide	Commerce	30/06/2021	100 000 €	808 m <sup>2</sup>

#### SCPI NOVAPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°05-31 en date du 20 septembre 2005

Siège social : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

Le capital s'élève à **437 887 parts** en fin de trimestre.

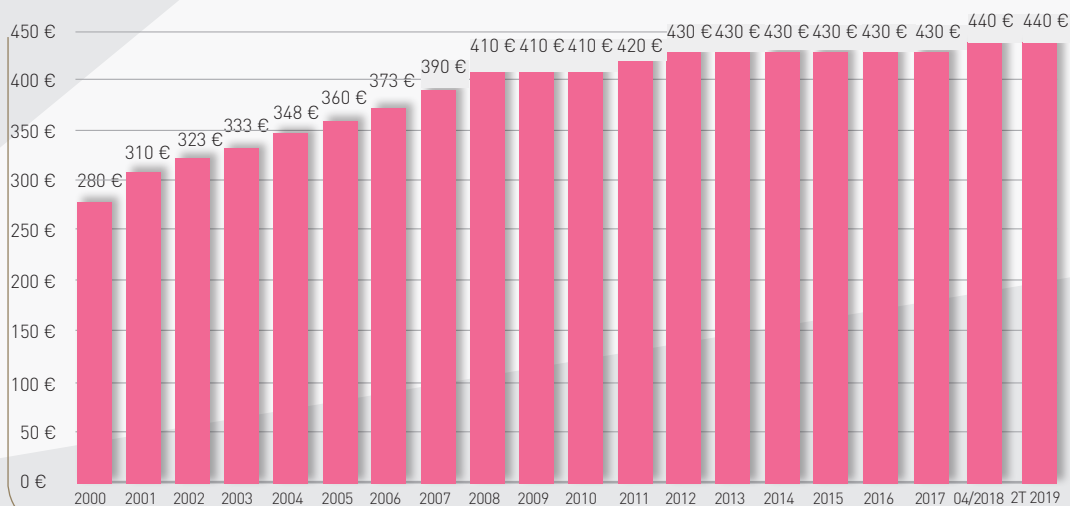
Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	354 708	981	968	0	0	354 721	2 476
II	354 721	89 718	6 539	0	13	437 887	2 439

## 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.

### Evolution depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000



## PRIX DE RETRAIT

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

## VALEURS DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation au 31/12/2018

**411 €**

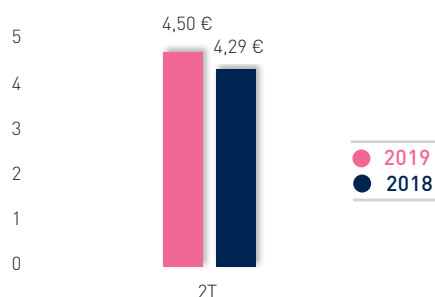
Valeur de reconstitution au 31/12/2018

**483 €**

## DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

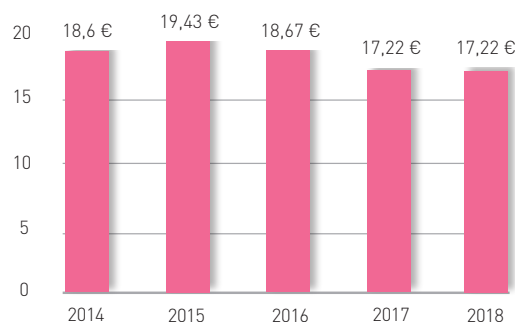
### Distribution

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 25 juillet 2019)



### 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 8/10 ans.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte de Novapierre 1 s'est tenue le 12 juin 2019, l'ensemble des résolutions ordinaires présentées a été adopté (résolutions 1 à 9). Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour que l'Assemblée puisse délibérer sur les résolutions à caractère extraordinaire, l'Assemblée a été convoquée une seconde fois le 5 juillet 2019 à cet effet et toutes les résolutions à caractère extraordinaire ont été adoptées (résolutions 10 à 12).

## 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 soit une exonération totale au bout de 22 ans tandis que 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.

*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. Les parts souscrites à crédit doivent être entièrement libérées sur première demande de la société de gestion.

**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'ASPIM (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)