

### EDITORIAL

Cher Associé,

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

**Mercredi 14 mai 2014 à 11h30, au Musée des arts et métiers, 60 rue Réaumur, Paris 3<sup>ème</sup>,**

avec l'ordre du jour suivant :

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- 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 ;
- Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine.
- Nomination de trois(3) membres du Conseil de Surveillance ;
- Pouvoir donné par l'Assemblée Générale à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec la directive AIFM et notamment pour désigner un dépositaire.

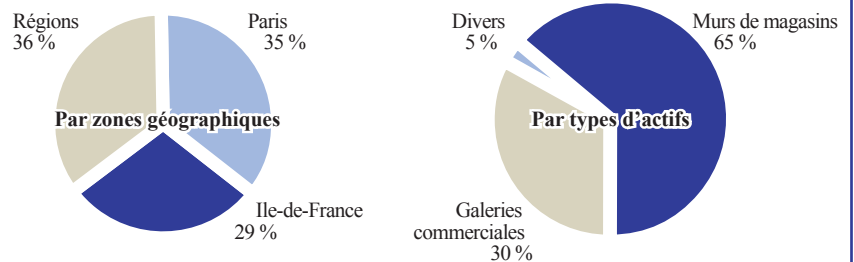
Je souhaite que vous veniez nombreux vous exprimer à l'Assemblée.

Thierry GAIFFE  
Directeur Général

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

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

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



➤ **Taux d'occupation financier :** ..... 93,4 %

➤ **Taux d'occupation physique :** ..... 87,3 %

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

➤ **Dividende brut / part versé aux associés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre :** ..... 4,8 €

➤ **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
<b>Taux de rentabilité interne de la SCPI</b>	4,3 %	6,3 %	7,6 %

Source : Peref Gestion

### VOTRE SCPI À LA LOUPE

#### ➤ Capital

Le capital s'élève à 353 060 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulation	Capital final	Souscripteurs
I	351 778	2 923	1 614	27	353 060	2 542

#### ➤ Marché des parts

18 demandes de retrait pour 1 614 parts ont été traitées au cours du trimestre et 1 annulation enregistrée pour 27 parts. A fin mars, 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 avril 2014)

<b>Dividende du trimestre</b>	<b>4,8 €</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

Au cours du trimestre, un actif sis 21 bis, rue des Plantes (Paris 14) a été cédé le 28 avril pour un montant de 1,1 M€.

## ► Situation locative

### ● Taux d'occupation financier et physique

	31/03/2014	31/12/2013	30/09/2013	30/06/2013
<b>Taux d'occupation financier*</b>	93,4 %	93,5 %	88,2 %	90,4 %
<b>Taux d'occupation physique</b>	87,3 %	87 %	86 %	86,3 %

\*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 (75008) – Rue d'Argenson	36	Murs de commerce	Salon de coiffure	15 000 €
Nevers (58) – Boulevard Jean Moulin	39	Murs de commerce	Pharmacie	10 641 €
Dourdan (91) – 3 rue Saint Pierre	89	Murs de commerce	Institut de beauté	23 400 €
<b>Total</b>	<b>164</b>			<b>49 041 €</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 le Congrès de la Chambre des Indépendants du Patrimoine (CNIT, Paris La Défense) le 13 mai 2014 et Les Assises de la Pierre-Papier (Salons Hoche, Paris) le 23 juin 2014.

#### ► ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Notez bien la date et l'heure de l'assemblée générale mixte et n'oubliez pas de signer votre pouvoir ou votre bulletin de vote par correspondance si vous ne pouvez pas venir.

### ● Rappel de la distribution :

	1T 2014	4T 2013	3T 2013	2T 2013
<b>Acomptes sur dividende</b>	4,8 €	4,05 €	4,05 €	5,10 €

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

**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.