

### EDITORIAL

Cher Associé,

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

**Mardi 19 mai 2015 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 2014 ;
- 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 sept (7) membres du Conseil de Surveillance.

Il est également proposé d'attribuer aux associés, un dividende exceptionnel représentant des plus-values de cessions d'immeubles.

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

Bien cordialement.

Thierry GAIFFE  
Directeur Général

### VOTRE SCPI À LA LOUPE

#### Capital

Le capital s'élève à 352 001 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	352 425	1 245	1 140	512	17	352 001	2 543

#### Marché des parts

Au cours du trimestre, 1 245 parts ont été souscrites. 1 140 parts ont été remboursées au prix de retrait compensé et 512 parts au prix de retrait par le fonds de remboursement. 1 annulation représentant 17 parts a été enregistrée. A fin mars, il subsiste 541 parts 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).

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 %.

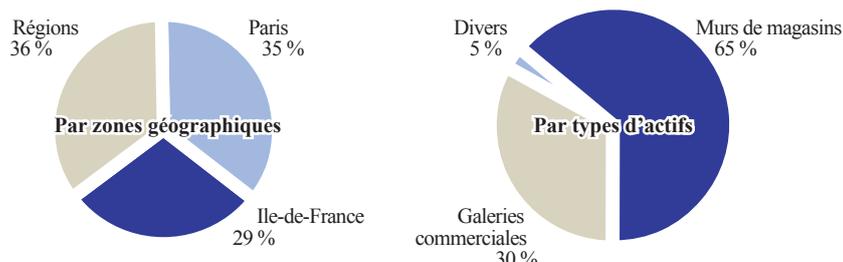
## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

N° 61 – paru au deuxième trimestre 2015 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2015

### L'ESSENTIEL DU 1er TRIMESTRE

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

▀ **Composition du patrimoine :** ..... 52 165 m<sup>2</sup>



▀ **Taux d'occupation financier :** ..... 93 %

▀ **Taux d'occupation physique :** ..... 86,6 %

▀ **Nombre de lots composant le patrimoine :** ..... 261

▀ **Dividende brut / part versé aux associés au titre du 1er trimestre :** ..... 4,35 €

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

#### Pour mémoire :

• Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2014 : ..... 388 €

• Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2014 : ..... 453 €

• Performances au 31.12 :

	5 ans	7 ans	10 ans
Taux de rentabilité interne de la SCPI	4,13 %	5,01 %	6,94 %

Source : Paref Gestion

TSVP

## ► Distribution

### ● Distribution des revenus par part

(date de paiement : 28 avril 2015)

	1T	2T	3T	4T
<b>Distribution courante 2015</b>	4,35 €			
Dont revenu financier	-	-	-	-
Distribution courante 2014	4,8 €	4,8 €	4,8 €	4,2 €
Dont revenu financier	-	-	-	-

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).

## ► Patrimoine

Au cours du trimestre, deux actes authentiques ont été signés concernant les acquisitions situés boulevard Henri IV, Paris 4<sup>ème</sup>, pour un montant de 1,13 M€ HD (rendement acte en main de 5,8 %) et avenue Mac Mahon, Paris 17<sup>ème</sup>, pour un montant de 380 K€ HD (rendement acte en main de 5,8 %).

Le comité d'investissement a donné son accord pour faire une offre, acceptée début mai, sur un actif ayant 7 locataires représentant un montant de 6,7 M€ avec un rendement de 6,9 %.

## ► Situation locative

### ● Taux d'occupation financier et physique

	31/03/2015	31/12/2014	30/09/2014	30/06/2014
<b>Taux d'occupation financier *</b>	93 %	93,8 %	93,2 %	93,3 %
<b>Taux d'occupation physique</b>	86,6 %	87,2 %	86,7 %	87,3 %

\* 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 (75001) – Rue Croix des Petits Champs	41	Murs de commerce	Epicerie fine en ligne	
Boulogne (92) - Rue Thiers	126	Bureaux	Société d'Événementiel	
Paris (75001) - Rue Saint-Honoré	117	Murs de commerce	Papeterie	
Paris (75018) - Rue des trois frères	48	Murs de commerce	Alimentation générale	
Clichy (92) - Rue Anatole France	34	Bureaux	Travaux de bâtiment	
<b>Total</b>	<b>366</b>			<b>149 640 €</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.

## ► Vie sociale

L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le mardi 19 mai 2015 à 11h30 au Musée des arts et métiers, 60 rue Réaumur, Paris 3<sup>ème</sup>.

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

*Nous vous remercions de bien vouloir noter qu'à compter de ce jour votre avis de versement trimestriel vous sera adressé de préférence par mail. Les associés qui souhaitent bénéficier de ce service peuvent nous en faire la demande à [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com).*

*Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.*

### ► SALONS

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015 dont notamment Les Assises de la Pierre-Papier (Salons Hoche, Paris) le 22 juin 2015.

### ► 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.

**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.