

### EDITORIAL

Chères associées, chers associés,

Les efforts entrepris pour améliorer la situation locative du patrimoine de Novapierre 1 commencent à porter leurs fruits. Avec plus de 1 173 m<sup>2</sup> reloués au cours du premier trimestre 2017, le taux d'occupation financier atteint maintenant 93 %.

Parallèlement, une grande attention est portée sur la santé financière des locataires et les encaissements de loyers dans un contexte économique qui reste difficile dans certains secteurs du commerce et de la distribution. Le patrimoine de Novapierre 1 est constitué essentiellement de commerces de centre-ville, dont 44 % à Paris, c'est ce qui permet à cette SCPI d'avoir une grande résilience dans un marché en pleine mutation.

Compte tenu de ces éléments, l'acompte sur dividende du premier trimestre a été fixé à 4,29 € en attendant que les nouvelles locations produisent des revenus complémentaires dans le courant de l'année.

Enfin, il me semble important de vous parler de l'actualité de votre Société de Gestion dont l'actionnaire historique, la société immobilière cotée Paref, va prochainement céder le contrôle du groupe. La société Fosun, conglomérat chinois intervenant dans plusieurs secteurs d'activités et notamment en immobilier, se portera acquéreur du groupe Paref. Implanté dans divers pays et particulièrement en Europe, Fosun détient un patrimoine immobilier estimé à 35 milliards d'Euros à travers le monde. C'est une ère nouvelle qui s'ouvre pour Paref et Paref Gestion avec des ambitions de développement de l'activité, des équipes et des moyens renforcés à leur disposition qui nous devraient nous permettre de vous satisfaire encore mieux à l'avenir.

J'espère avoir le plaisir de vous rencontrer à l'occasion de l'assemblée Générale de Novapierre 1, qui se déroulera le 17 mai à 11h00, au musée des Arts et Métiers : 60 rue Réaumur, Paris 3ème.

Bien cordialement.

Gilles CHAMIGNON  
Directeur Général

### VOTRE SCPI À LA LOUPE

#### Capital

Le capital s'élève à 348 253 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	351 324	5 240	8 311	0	0	348 253	2 481

#### Marché des parts

Au cours du trimestre, 5 240 parts ont été souscrites, 8 311 parts ont été remboursées au prix de retrait compensé. A fin mars, il ne subsiste aucune part en attente de retrait.

#### Souscription

Le prix de la part est fixé à 430 € depuis le 1er janvier 2012. 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

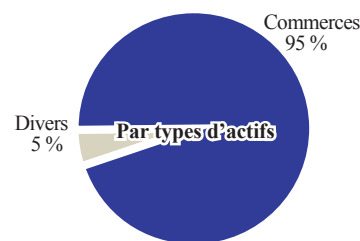
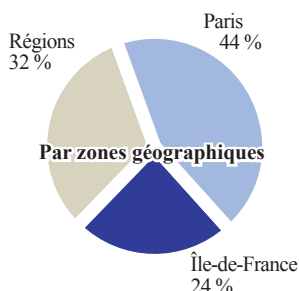
Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions, s'établit à 395,60 € depuis le 1er janvier 2012. Il ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Si les retraits excèdent les souscriptions, la société de gestion donne la possibilité à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, dans la limite des fonds disponibles. Le prix de retrait par le fonds est porté à 388 € depuis le 15 mai 2014. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

### L'ESSENTIEL DU 1er TRIMESTRE

Type : SCPI classique à capital variable

Catégorie : Murs de magasins

Composition du patrimoine : ..... 56 593 m<sup>2</sup>



Capitalisation au 31/03/2017 : ..... 150 M€

Nombre d'associés : ..... 2 481

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

Taux d'occupation physique\* : ..... 86 %  
(\* en moyenne trimestrielle)

Nombre de lots composant le patrimoine : ..... 268

Acompte sur distribution au titre du 1er trimestre : ..... 4,29 €

Prix de souscription depuis le 1er janvier 2012 : ..... 430 €  
(dont prime d'émission de 190 € et 8 % de commission de souscription)

#### Pour mémoire :

• Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2016 : ..... 406 €

• Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2016 : ..... 476 €

#### Performances au 31.12.2016 :

	5 ans	7 ans	10 ans
Taux de rentabilité interne de la SCPI	3,37 %	4,30 %	5,56 %

Source : Paref Gestion

## ► Distribution

### ● Acomptes de distribution par part

(date de paiement : 26 avril 2017)

	1T	2T	3T	4T	Total
<b>Distribution 2017</b>	<b>4,29 €</b>				
Dont revenu financier	-	-	-	-	
Dont acompte exceptionnel brut (prélèvement sur la réserve de plus-values)	-	-	-	-	
<b>Distribution 2016</b>	<b>4,50 €</b>	<b>4,50 €</b>	<b>4,50 €</b>	<b>5,17 €</b>	<b>18,67 €</b>
Dont revenu financier	-	-	-	-	
Dont acompte exceptionnel brut (prélèvement sur la réserve de plus-values)	-	-	-	0,97 €	

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

## ► Patrimoine

Un ensemble de murs de commerces situé à Wittenheim (68) a été acquis le 28 février 2017 pour un montant de 3 650 K€ hors droits avec un rendement de 7,50 % acte en main.

## ► Situation locative

### ● Taux d'occupation financier et physique

	31/03/2017	31/12/2016	30/09/2016	30/06/2016
<b>Taux d'occupation financier *</b>	<b>93 %</b>	91,5 %	91,1 %	91,8 %
<b>Taux d'occupation physique</b>	<b>86 %</b>	83,3 %	83,3 %	83,7 %

\* 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).

### ● Locaux vacants

25 lots représentant des bureaux et des commerces sont vacants pour une surface totale de 8 052 m<sup>2</sup>.

### ● Baux signés

Immeuble	m <sup>2</sup>	Nature	Activité
BOULOGNE (92) - Rue Thiers	146,97	Bureau	Mutuelle d'assurance
MONTPELLIER (34)	146,97	Commerce	Pharmacie
PLAISIR (78)	880	Commerce	Supermarché
<b>TOTAL - Loyer annuel (155 000 €)</b>	<b>1 173,94</b>		

### ● Congés reçus

Immeuble	m <sup>2</sup>	Nature	Activité	Date de congés effective
BOUSSY ST ANTOINE (91)	5	Commerce	Distributeur automatique de billets	10/05/2019
NEVERS (58)	47	Commerce	Pâtisserie	30/09/2017
AVIGNON (84)	18	Commerce	Supermarché	30/06/2017
<b>TOTAL - Loyer annuel (16 585 €)</b>	<b>70</b>			

## 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 : 8, rue Auber - 75009 PARIS

#### ➤ Assurance-vie

Les contrats d'assurance-vie multi-supports offrent aux épargnants la possibilité d'investir dans l'immobilier locatif via l'achat de parts de SCPI. Des contrats d'assurance-vie proposés par différents partenaires vous permettent d'investir aussi dans Novapierre 1. L'équipe commerciale de Peref Gestion se tient à votre disposition pour vous orienter.

#### ➤ Fiscalité au titre des plus-values immobilières (cessions d'immeubles ou de parts)

Le calcul des abattements pour durée de détention est 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 5ème année de détention, 4 % par an pour la 22ème année soit une exonération totale au titre de l'impôt sur le revenu au bout de 22 ans tandis que l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 15,5 %) 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.”

#### ➤ Vie sociale

L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le mercredi 17 mai à 11h au Musée des arts et métiers, 60 rue Réaumur, Paris 3ème

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit pas d'objectif de rentabilité ni de protection du capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.**

#### SALONS

Peref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 1er semestre 2017 dont notamment Les Assises de la Pierre-Papier (Mériidien Etoile, Paris) le 26 juin 2017.

Contactez Peref Gestion pour toutes vos questions sur les SCPI :  
8, rue Auber - 75009 PARIS ■ Tél. : 01 40 29 86 86 ■ Fax : 01 40 29 86 87 ■ [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com)

[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

**P A R E F  
G E S T I O N**

VOTRE CAPITAL PIERRE

#### 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 : 8, rue Auber - 75009 PARIS