

### EDITORIAL

Chers associés,

Dans un environnement économique où la croissance française devrait être un peu moins forte que prévu (1,3 % vs 1,5 %), le chiffre d'affaire du commerce de détail français est orienté à la hausse avec 463 Mds € prévus pour 2016.

Dans ce contexte, la SCPI Novapierre 1 poursuit son objectif de repositionnement en accroissant le patrimoine par de nouvelles acquisitions de murs de commerces loués et en mettant l'accent sur la relocation des lots vacants. Cette démarche porte ses fruits avec plus de 630 m<sup>2</sup> reloués au cours du troisième trimestre. L'acompte sur dividende du troisième trimestre reste stable à : 4,50 € par part.

Toute l'équipe de Peref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter de bonnes fêtes de fin d'année.

Bien cordialement.

Gilles CHAMIGNON  
Directeur Général

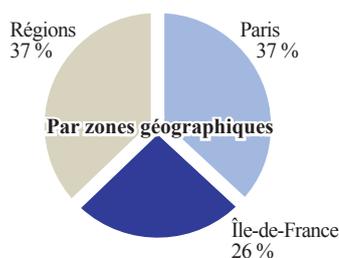
## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

N° 67 – paru au quatrième trimestre 2016 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2016

### L'ESSENTIEL DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE

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

► **Composition du patrimoine :** ..... 57 155 m<sup>2</sup>



► **Taux d'occupation financier :** ..... 91,1 %

► **Taux d'occupation physique :** ..... 83,3 %

► **Nombre de lots composant le patrimoine :** ..... 263

► **Dividende brut / part versé aux associés au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre :** ..... 4,50 €

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

► **Pour mémoire :**

- Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2015 : ..... 387 €
- Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2015 : ..... 454 €

• Performances au 31.12.2015 :

	5 ans	7 ans	10 ans
<b>Taux de rentabilité interne de la SCPI</b>	3,94 %	4,46 %	6,44 %

Source : Peref Gestion

### VOTRE SCPI À LA LOUPE

#### ► Capital

Le capital s'élève à 348 744 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	349 418	1 356	1 444	308	0	349 022	2 505
II	349 022	1 737	1 729	638	0	348 392	2 504
III	348 392	2 472	1 549	571	0	348 744	2 500

#### ► Marché des parts

Au cours du trimestre, 2 472 parts ont été souscrites. 1 549 parts ont été remboursées au prix de retrait compensé et 571 parts au prix de retrait par le fonds de remboursement. A fin septembre, il subsiste 1 655 parts en attente de retrait au prix compensé.

#### ► 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

Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions, s'établit à 395,60 €. 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. Le prix de retrait par le fonds est porté à 388 €. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

TSVP

## ► Distribution

### ● Distribution des revenus par part

(date de paiement : 26 octobre 2016)

	1T	2T	3T	4T	Total
<b>Distribution courante 2016</b>	4,50 €	4,50 €	<b>4,50 €</b>		
Dont revenu financier	-	-	-		
Distribution courante 2015	4,35 €	6,35 €	4,35 €	4,38 €	19,43 €
Dont revenu financier	-	-	-	-	
Dont coupon exceptionnel brut (prélèvement sur la réserve de plus-values)	-	2 €	-	-	-

Depuis le 1er 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.

Les associés personnes physiques qui émettent le souhait d'être dispensés de ce prélèvement dans les conditions prévues par la loi peuvent demander le formulaire auprès de la société de gestion et le renvoyer au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle de leur versement.

*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) est sous exclusivité d'acquisition pour un montant de 3 650 K€ HD avec un rendement de 7,50 % acte en main.

Une promesse de vente a été signée le 1er août 2016 concernant un actif situé à Calais (62) pour un montant de 700 K€.

## ► Situation locative

### ● Taux d'occupation financier et physique

	30/09/2016	30/06/2016	31/03/2016	31/12/2015
<b>Taux d'occupation financier *</b>	<b>91,1 %</b>	91,8 %	91,2 %	89,7 %
<b>Taux d'occupation physique</b>	<b>83,3 %</b>	83,7 %	83 %	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).

### ● Locations

Adresse	m <sup>2</sup>	Nature	Activité
Paris (75016) - Rue Lauriston	55	Commerce	Traiteur
Osny (95) - Centre commercial de l'Oseraie	360	Commerce	Vente de cuisine
Le Raincy (93) - Avenue de la Résistance	216	Commerce	Banque - Assurance
<b>TOTAL - Loyer annuel (128 300 €)</b>	<b>631</b>		

### ● Libérations

Adresse	m <sup>2</sup>	Nature	Commentaires
Paris (75008) - Boulevard Malesherbes	47	Commerce	Récupération des clés suite à une mise en liquidation judiciaire du locataire

## SCPI NOVAPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°05-32 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.

#### ▸ Vie sociale

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI se tiendra le jeudi 8 décembre 2016.

*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 potentielle ni de protection du capital investi.*

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°05-32 en date du 20 septembre 2005.

Siège social : 8, rue Auber - 75009 PARIS