



### EDITORIAL

Chères associées, chers associés,

L'attention que les investisseurs portent aux murs de commerces reste très forte en ce troisième trimestre 2017, l'environnement de taux d'intérêt encore très bas ainsi que le large éventail des volumes d'investissements possibles assurent une très bonne liquidité à cette typologie d'actifs immobiliers.

Dans ce contexte, votre SCPI Novapierre 1 reste une référence en matière d'investissement commercial avec 95 % de son patrimoine constitué de murs de commerces, 42 % étant localisés dans Paris intra-muros et un taux de distribution supérieur à 4 % alors que les taux de rendement des commerces parisiens se situent maintenant autour de 3 %.

L'intérêt des épargnants pour Novapierre 1 ne se dément pas, le nombre de parts souscrites est en augmentation pour atteindre le chiffre de 10 835 au troisième trimestre, et dans le même temps la situation locative reste stable avec un taux d'occupation financier qui oscille entre 91 et 93 %.

Le retour des touristes à Paris avec une progression de 11 % des nuitées hôtelières pourrait être un indicateur avancé d'une reprise de l'activité du commerce de détail qui a légèrement reculé sur les 6 derniers mois.

Concernant votre société de gestion et sa maison mère la société Paref, le changement de contrôle initié en début d'année est arrivé à son terme en octobre à l'issue d'une OPA qui confirme la position du groupe Fosun en qualité d'actionnaire majoritaire de la société Paref qui reste cotée à la bourse de Paris.

L'équipe de Paref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter de bonnes fêtes de fin d'année.

Bien cordialement.

Gilles CHAMIGNON  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 3ème TRIMESTRE

<b>Acompte sur distribution au titre du 3T 2017 (€)</b>	<b>4,29</b>
<b>Prix de souscription (€)</b>	<b>430</b>
<i>(dont 8 % de commission de souscription)</i>	
<b>Prix de retrait (€)</b>	<b>395,60</b>
<b>Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup></b>	<b>4,34 %</b>
<b>Capitalisation au 30/09/2017 (M€) <sup>(1)</sup></b>	<b>153,8</b>
<b>Nombre d'associés au 30/09/2017</b>	<b>2 472</b>
<b>Nombre de lots composant le patrimoine</b>	<b>270</b>
<b>Surface totale (m<sup>2</sup>)</b>	<b>59 587</b>

### Performances au 31/12/2016

<b>Taux de rendement interne (TRI) <sup>(1)</sup></b>	
<b>10 ans</b>	<b>5,56 %</b>
<b>5 ans</b>	<b>3,37 %</b>

Source : Paref Gestion

### Quelques actifs composant le patrimoine



Rue Saint-Honoré  
PARIS I

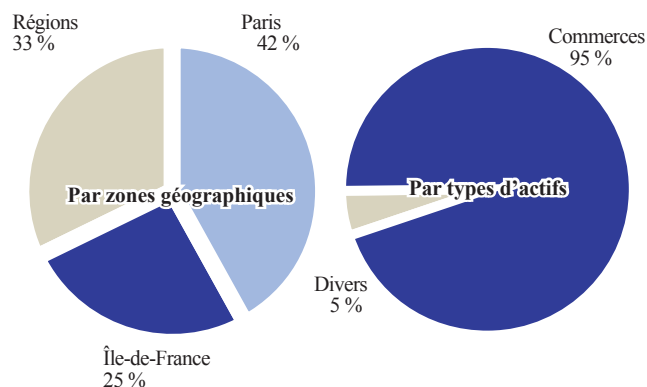


Rue des Petits Carreaux  
PARIS II

(1) Voir lexique au dos

### PATRIMOINE

#### Répartition sectorielle et géographique



## PATRIMOINE

### Investissements du trimestre

Aucun investissement sur le patrimoine n'est intervenu ce trimestre.

### Arbitrages du trimestre

Aucun arbitrage sur le patrimoine n'est intervenu ce trimestre.

## SITUATION LOCATIVE

### • Taux d'occupation financier et physique <sup>(1)</sup>

	30/09/2017	30/06/2017	31/03/2017	31/12/2016
Taux d'occupation financier (TOF) *	91,7 %	92,6 %	93 %	91,5 %
Taux d'occupation physique (TOP)	85,6 %	86,1 %	86 %	83,3 %

\* 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).

• **Locaux vacants** : Les actifs présentant de la vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Les équipes de la Société de Gestion envisagent tous les scénarios visant à optimiser le parc locatif de Novapierre 1.

### • Baux signés

Aucun bail signé ce trimestre.

### • Prises d'effet

Aucune prise d'effet de bail ce trimestre.

### • Congés reçus

Immeuble	m <sup>2</sup>	Nature	Date de congés effective	Loyer actuel*	Commentaires
EPINAL (88) - ZAC Avenue des Terres Saint Jean	582	Commerce	15/03/2018	74 383 €	-
WITTENHEIM (68) - Rue Aragon	428	Commerce	26/02/2018	54 292 €	En cours de négociation avec Cuir Center

\* Loyers facturés à terme échu HC HT



Centre commercial de l'Oseraie - OSNY (95)



Boulevard de Courcelles  
PARIS XVII



Rue des Petits Carreaux  
PARIS III

### 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

## VOTRE SCPI À LA LOUPE

### Capital

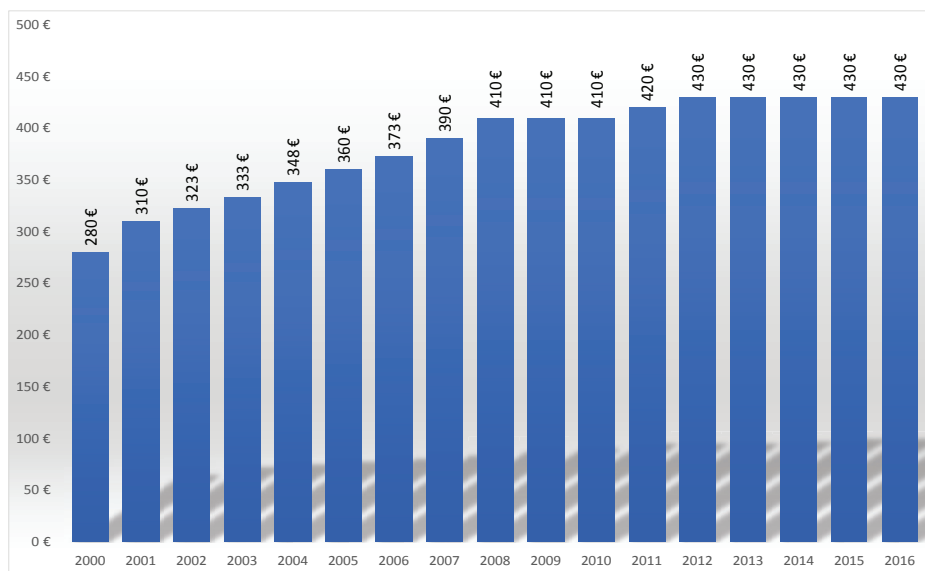
Le capital s'élève à 357 716 parts en fin de trimestre.

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
II	348 253	2 787	1 267	0	0	349 773	2 481
III	349 773	10 835	2 892	0	0	357 716	2 472

### Prix de la part (voir rubrique Informations générales au dos)

Le prix de la part est fixé à 430 € depuis le 1er janvier 2012. Il est possible de souscrire des parts en nue-propiété ou via des contrats d'assurance-vie en unité de compte. Vous pouvez nous contacter à ce sujet.

Evolution du prix de la part depuis le 1er janvier 2000



### Prix de retrait (voir rubrique Informations générales au dos)

Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions, s'établit à 395,60 €.

### Valeurs de réalisation et de reconstitution <sup>(1)</sup>

Valeur de réalisation au 31/12/2016	<b>406 €</b>
Valeur de reconstitution au 31/12/2016	<b>476 €</b>

### Distribution

#### Acomptes de distribution par part

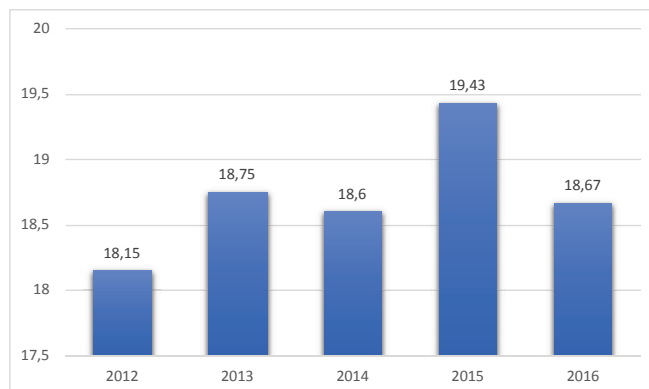
(date de paiement : 25 octobre 2017)

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

Le taux de distribution sur valeur de marché pour 2016 s'élève à 4,34 %.

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 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.

#### Dividende annuel au cours des 5 derniers exercices



#### 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

## INFORMATIONS GENERALES

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)

- **Cessions de parts par 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 le revenu, 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 titre de l'impôt sur le revenu au bout de 22 ans tandis que pour l'imposition des prélèvements sociaux, 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 de détention.

“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), elle est fixée pour votre SCPI, au premier jour du troisième 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 et 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 perçoit à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 75 € HT (soit 90 € TTC) par dossier de retrait d'un associé ou de cession de parts.

**La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.**

## LEXIQUE <sup>(1)</sup>

**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 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 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.

**Taux d'occupation physique (TOP)** : Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. La société de gestion attire votre attention sur le fait que la publication du TOP n'est pas obligatoire et les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.

**Capitalisation** : Elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

**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.

Pour toutes vos questions sur votre SCPI, contactez-nous par téléphone au 01 40 29 86 86 ou par mail à [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com)

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

**PAREF  
GESTION**

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