

### EDITORIAL

Chers associés,

Au 31 décembre 2016, la valeur de votre patrimoine au sein de Novapierre 1 s'est élevée à près de 150 millions d'euros, en augmentation de 5,5 % à périmètre constant par rapport aux expertises réalisées fin 2015.

La situation locative est restée stable au cours de l'exercice malgré un contexte économique qui est moins favorable à certaines activités commerciales et une croissance annuelle du PIB limitée à 1,1 %. En parallèle, les ventes dans le commerce de détail finissent l'année 2016 en légère hausse (source Banque de France).

Cet environnement incite néanmoins à la prudence et à une vigilance accrue sur les rentrées locatives, le report à nouveau est donc maintenu en fin d'année et le résultat distribuable atteint 17,7 € par part.

Un complément sous forme de distribution de plus-value de l'ordre de 0,9 € par part permet de servir un rendement de 4,3 % sur le prix de part au titre de l'exercice 2016.

Novapierre 1 poursuit donc son objectif de repositionnement en travaillant en priorité sur les grandes surfaces vacantes qui offrent un potentiel de revenus locatifs complémentaires à court et moyen terme.

Votre Conseil de Surveillance, que nous remercions pour son implication dans le suivi des activités de votre SCPI, est en renouvellement partiel cette année. Vous pouvez faire acte de candidature dans les conditions indiquées dans ce bulletin avant le 17 mars 2017.

Bien cordialement.

Gilles CHAMIGNON  
Directeur Général

### VOTRE SCPI À LA LOUPE

#### Capital

Le capital s'élève à 351 324 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         | 1 730              | 638                                    | 0           | 348 391       | 2 504         |
| III       | 348 391         | 2 472         | 1 549              | 571                                    | 0           | 348 743       | 2 500         |
| IV        | 348 743         | 7 387         | 2 827              | 1 049                                  | 930         | 351 324       | 2 495         |

#### Marché des parts

Au cours du trimestre, 7 387 parts ont été souscrites, 2 827 parts ont été remboursées au prix de retrait compensé et 1 049 parts au prix de retrait par le fonds de remboursement. A fin décembre, il ne subsiste aucune part en attente de retrait.

#### Souscription

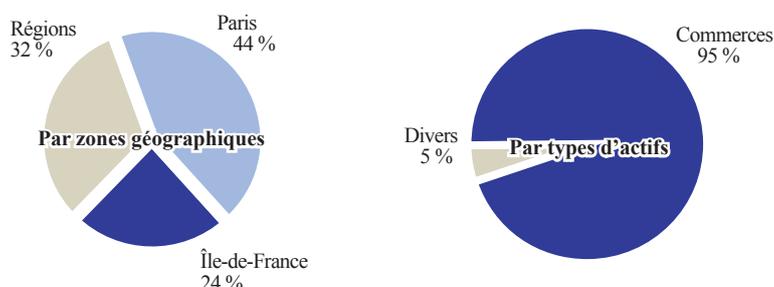
Le prix de la part est fixé à 430 € depuis le 1er janvier 2012. La souscription minimum est de 5 parts (pour les nouveaux associés). Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponible auprès de la société de 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, si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. 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 4ème TRIMESTRE

- Type : SCPI classique à capital variable
- Catégorie : Murs de magasins
- Composition du patrimoine : ..... 56 590 m<sup>2</sup>



- Capitalisation : ..... 151 M€
- Nombre d'associés : ..... 2 495
- Taux d'occupation financier\* : ..... 91,5 %
- Taux d'occupation physique\* : ..... 83,3 %  
(\* en moyenne trimestrielle)

- Nombre de lots composant le patrimoine : ..... 262
- Acompte sur distribution au titre du 4ème trimestre : ..... 5,17 €
- 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 2015 : ..... 387 €
- Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2015 : ..... 454 €
- Performances au 31.12.2015 :

|  | 5 ans  | 7 ans  | 10 ans |
|--|--------|--------|--------|
| Taux de rentabilité interne de la SCPI | 3,94 % | 4,46 % | 6,44 % |

Source : Paref Gestion

\*\*Données 2015 communiquées - en attente de la validation des valeurs 2016

## ► Distribution

### ● Acomptes de distribution par part

(date de paiement : 31 janvier 2017)

|  | 1T     | 2T     | 3T     | 4T            | Total          |
|--|--------|--------|--------|---------------|----------------|
| <b>Distribution 2016</b>   | 4,50 € | 4,50 € | 4,50 € | <b>5,17 €</b> | <b>18,67 €</b> |
| Dont revenu financier  | -      | -      | -      | -             |                |
| Dont acompte exceptionnel brut (prélèvement sur la réserve de plus-values) | -      | -      | -      | 0,97 €        |                |
| <b>Distribution 2015</b>   | 4,35 € | 6,35 € | 4,35 € | 4,38 €        | 19,43 €        |
| Dont revenu financier  | -      | -      | -      | -             |                |
| Dont acompte exceptionnel brut (prélèvement sur la réserve de plus-values) | -      | 2 €    | -      | -             | -              |

*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 promesse d'achat pour un montant de 3 650 K€ hors droits avec un rendement de 7,50 % acte en main. Au cours du 4ème trimestre 2016, un actif situé à Calais (62) a été vendu pour un montant de 700 K€. Au 31 décembre 2016, le patrimoine de votre SCPI s'élève à 149 M€ pour 262 lots.

## ► Situation locative

### ● Taux d'occupation financier et physique

|                                      | 31/12/2016    | 30/09/2016 | 30/06/2016 | 31/03/2016 |
|--------------------------------------|---------------|------------|------------|------------|
| <b>Taux d'occupation financier *</b> | <b>91,5 %</b> | 91,1 %     | 91,8 %     | 91,2 %     |
| <b>Taux d'occupation physique</b>    | <b>83,3 %</b> | 83,3 %     | 83,7 %     | 83 %       |

\* 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

30 lots représentant des bureaux et des commerces sont vacants pour une surface totale de 9 216 m<sup>2</sup>.

### ● Baux signés

| Immeuble                       | m <sup>2</sup> | Nature   | Activité                         | Loyer annuel |
|--------------------------------|----------------|----------|----------------------------------|--------------|
| Plaisir (78) - Rue du Valibout | 880            | Commerce | Commerce d'alimentation générale | 75 000 €     |

### ● Prises d'effet

| Immeuble                                | m <sup>2</sup> | Nature   | Activité            | Date de prise d'effet |
|---|----------------|----------|---------------------|-----------------------|
| Paris (75002) - Rue des Petits Carreaux | 221            | Commerce | Restauration rapide | 01/10/2016            |
| Paris (75009) - Rue Maubeuge            | 115            | Commerce | Agence immobilière  | 11/10/2016            |
| <b>TOTAL - Loyer annuel (267 000 €)</b> | <b>336</b>     |          |                     |                       |

### ● Libération

| Adresse                        | m <sup>2</sup> | Nature   | Commentaires                          |
|--------------------------------|----------------|----------|---------------------------------------|
| Vanves (92) - Rue de Larmeroux | 36             | Commerce | Congé du locataire pour le 31/12/2016 |

## ► 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 Paref Gestion se tient à votre disposition pour vous orienter.

### 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

## ► 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 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 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 suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications 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.”

## DÉCLARATION FISCALE

Les éléments fiscaux nécessaires pour remplir votre déclaration de revenus au titre de l'année précédente, vous seront adressés comme chaque année. Les dates limites de dépôt papier de la déclaration des revenus 2016 n'est pas encore connue.

## ISF

Votre valeur ISF sera communiquée dans votre imprimé fiscal unique (IFU).

## ► Vie sociale

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI se tiendra le jeudi 23 février 2017. L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le mercredi 17 mai à 11h au Musée des arts et métiers, 60 rue Réaumur, Paris 3<sup>ème</sup>.

### Renouvellement du Conseil de surveillance

Messieurs Guy FAUCHON, Bertrand de GELOES d'ELSOO, et la société S.N.R.T représentée par Monsieur Dominique CHUPIN, ont été nommés par l'Assemblée Générale du 5 juin 2014 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 17 mai 2017, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Trois postes seront ainsi à pourvoir sur les 10 membres composant le Conseil de surveillance. Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

#### Rappel des règles statutaires pour se porter candidat au Conseil de surveillance

Nombre minimum-maximum de membres du Conseil : de 7 associés au moins et de 10 au plus

Nombre minimum de parts : 20

Age maximum : 75 ans au jour de la nomination ou du renouvellement

Durée du mandat : 3 ans toujours rééligibles

#### Informations à fournir pour la candidature au Conseil de surveillance

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

Nom, prénoms, date de naissance et profession

Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone

Copie de la carte d'identité ou du passeport en cours de validité

Nombre de parts détenues dans la SCPI Novapierre 1

Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Peref gestion

Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI

Les candidats doivent adresser leur lettre de candidature avant le 17 mars 2017 à : Peref Gestion, Service Juridique - 8 rue Auber, 75009 PARIS.

**IMPORTANT :** Si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature par email ou par courrier dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos services par téléphone au 01 40 29 86 86 ou par mail à [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com).

**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. 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 1<sup>er</sup> semestre 2017 dont notamment la Convention annuelle de l'ANACOFI (Carrousel du Louvre, Paris) le 16 mars 2017, le Congrès de la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine (Palais des Congrès, Paris) le 21 mars 2017, et Les Assises de la Pierre-Papier (Mériدين 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.peref-gestion.com](http://www.peref-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