

## ÉDITORIAL

Chères associées, chers associés,

Même s'il est en baisse par rapport à 2016 (- 18 %), le marché de l'investissement en murs de commerces est resté actif en 2017 avec 3,9 Milliards d'Euros investis en France. Dans ce contexte, nous avons néanmoins pu bloquer au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre un dossier très intéressant pour votre SCPI. Il est constitué de deux boutiques situées devant une station de métro à proximité du centre commercial Beaugrenelle dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

L'activité locative reste soutenue sur les biens constituant votre patrimoine, mais la fragilité de certains locataires nous amène encore cette année à constituer des provisions comptables qui impactent le résultat distribuable de votre SCPI. Cependant, la reprise de la croissance constatée en France depuis quelques temps devrait se propager à l'ensemble de l'activité économique avec des effets positifs sur la consommation et le commerce.

Dans cet environnement macro-économique globalement porteur, la valeur de votre patrimoine s'est encore accrue en 2017, elle dépasse maintenant 154 Millions d'Euros, en hausse de 1,6 % par rapport à 2016.

Novapierre 1 poursuit donc sa croissance, elle reste une référence en matière d'investissement commercial qui regroupe plus de 2 500 associés à fin 2017.

Les perspectives 2018 sont donc encourageantes, la revalorisation de votre patrimoine et des prévisions de distribution autour de 4 % offre une performance supérieure à un investissement direct dans le commerce parisien dont les taux de rendement se situent autour de 3 %.

Par ailleurs, une partie des mandats des membres de votre Conseil de surveillance arrivent à échéance en 2018, des élections auront donc lieu lors de la prochaine Assemblée Générale de votre SCPI le 27 juin 2018 à 14h30. Vous pouvez faire acte de candidature dans les conditions visées en page 4 du présent bulletin avant le 13 avril 2018.

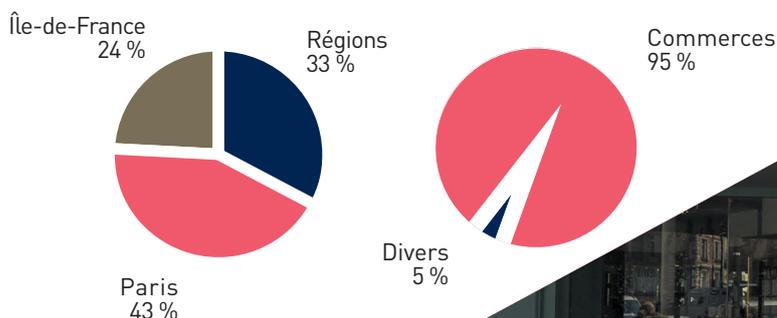
L'équipe de Paref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter une excellente année.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

## PATRIMOINE

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



### L'ESSENTIEL DU 4<sup>e</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 31/12/2017 (M€) <sup>(1)</sup>	153,3
Nombre d'associés au 31/12/2017	2 507
<hr/>	
Acompte sur distribution au titre du 4T 2017 (€)	4,35
Prix de souscription (€)	430
(dont 8 % de commission de souscription)	
Prix de retrait (€)	395,60
<hr/>	
Nombre de lots composant le patrimoine	269
Surface totale (m <sup>2</sup> )	59 694

### PERFORMANCES AU 31/12/2017

Taux de rendement interne (TRI) <sup>(1)</sup>	
15 ans	7,42 %
10 ans	5,60 %
5 ans	2,80 %

Taux de distribution <sup>(1)</sup>  
sur valeur de marché

**4 %**

<sup>(1)</sup> Voir lexique au dos

# PATRIMOINE

## PROMESSE D'ACHAT DU TRIMESTRE

### PARIS XV - PLACE CHARLES MICHELS

Surface : 283 m<sup>2</sup>

Prix d'acquisition HD : 2 560 000 €

Promesse d'achat : 09/11/2017

Taux AEM\* : 5,12%

L'actif se situe dans une zone résidentielle et commerciale, très fréquentée, à proximité du quartier de Beaugrenelle. L'ensemble immobilier à usage de commerce développe une superficie de 240 m<sup>2</sup> et 49 m<sup>2</sup> de résidentiel.

\* AEM : acte en mains

## 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 <sup>(1)</sup> au 31/12/2017

(TOF) \*

91,6 %

\* 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

Immeuble / Locataire	Nature	Date de signature du bail	Date d'effet du bail	Loyer actuel*	Ancien loyer	m <sup>2</sup>
VANVES (94) - AKITECH	Commerce	20/12/2017	02/01/2018	10 000 €	13 169 €	37
WITTENHEIM (31) - VB CONFORT	Commerce	10/11/2017	01/03/2018	42 500 €	54 397 €	428
PARIS IX - LA CHAMAILLE	Commerce	02/11/2017	10/11/2017	27 500 €	27 500 €	54

\*Loyer annuel facturé à terme à échoir HC HT

### Prise d'effet

Immeuble / Locataire	Nature	Date de signature du bail	Date d'effet du bail	Loyer actuel*	Ancien loyer	m <sup>2</sup>
VANVES (94) - AKITECH	Commerce	20/12/2017	02/01/2018	10 000 €	13 169 €	37

### Libérations

Immeuble / Locataire	Nature	Ancien loyer	m <sup>2</sup>	Commentaires
PARIS I - SHI LEGRAND	Commerce	36 780	67	Libéré le 15/12/2017
PUTEAUX (92) - Maison des Petits Loups	Commerce	29 972	90	Libéré le 31/10/2017

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

Le capital s'élève à **356 684** 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
IV	357 716	4 081	5 113	0	0	356 684	2 507

## PRIX DE LA PART

(voir rubrique Informations générales au dos)

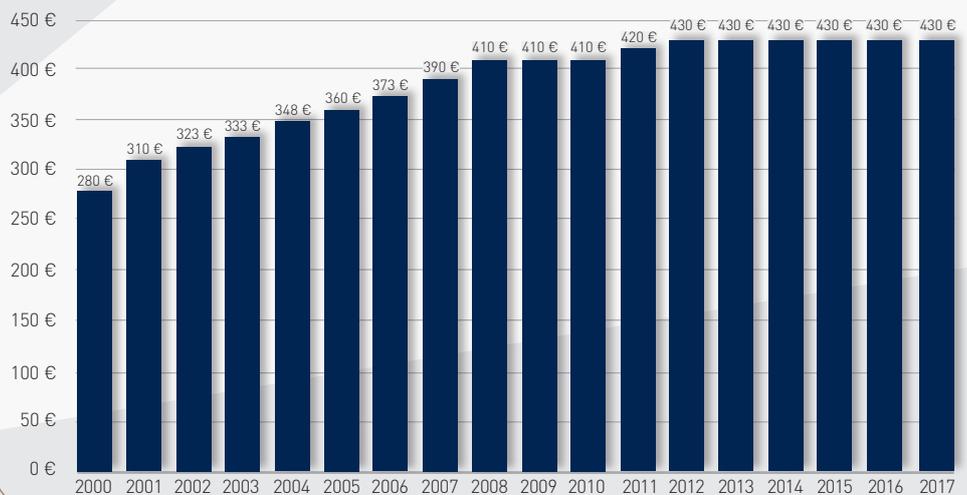
Le prix de la part est fixé à 430 € depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Il est possible de souscrire des parts en nue-propiété ou via des contrats d'assurance vie en unité de compte.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à nous contacter (coordonnées au dos).

## PRIX DE LA PART

Evolution depuis le 1<sup>er</sup> 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

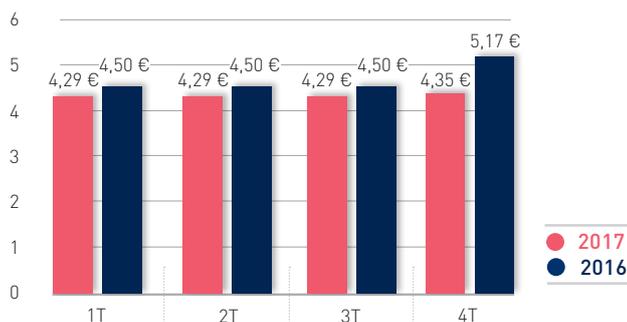
**406 €**

Valeur de reconstitution au 31/12/2016

**476 €**

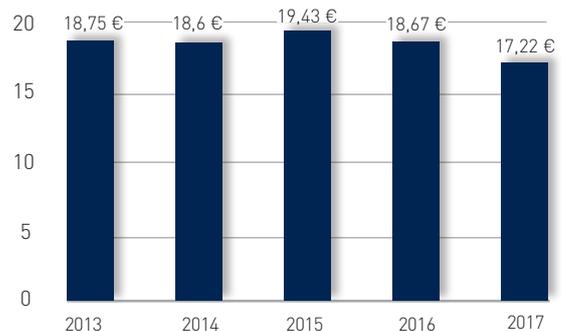
## DISTRIBUTION

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 1<sup>er</sup> février 2018)



## DIVIDENDE ANNUEL

Évolution sur les 5 derniers exercices



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.

## VIE SOCIALE

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI se tiendra le mercredi 14 février 2018. L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le mercredi 27 juin 2018 à 14h30 au Centre de Conférences Edouard VII, 23 square Edouard VII, Paris 9<sup>ème</sup>.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

### Renouvellement partiel du Conseil de surveillance

Messieurs Jacques de JUVIGNY (Président), Jacques KUNVARI, Stéphane LIPSKI, Jean-Pierre POULHALEC, ainsi que Madame Evelynne SALLEY, la société MESNIL FINANCE CONSEIL, représentée par Gérard MAURIN, et la SCI de l'ASNEE, représentée par Anne-Sophie DEMAË-TIESSEN, ont été nommés par l'Assemblée Générale du 19 mai 2015 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 27 juin 2018, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Sept postes seront ainsi à pourvoir sur les 10 membres composant le Conseil de surveillance.

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

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de surveillance, sous réserve de détenir un nombre minimum de 20 parts, d'être âgé au maximum de 75 ans au jour de la nomination ou du renouvellement, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Nombre minimum-maximum de membres du Conseil : de 7 associés au moins et de 10 au plus • Durée du mandat : 3 ans toujours rééligibles dans la limite d'âge prévue

### 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 Paref Gestion • Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI. Les candidats doivent adresser leur lettre de candidature avant le 13 avril 2018 à : Paref 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).

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

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)

• Cession de parts de 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 infine 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 l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 17,2 %) 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. »

### 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>

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

**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 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 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 loué.

**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.

Contactez-nous pour toutes vos questions sur votre SCPI :

T 01 40 29 86 86 / [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com)

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