



## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

La fin de l'année est habituellement riche de statistiques économiques, et comme nous pouvions nous y attendre compte tenu de l'actualité de ces derniers mois, le cru 2018 est moins bon que prévu en matière de croissance économique en France.

La crise des «gilets jaunes» a certainement amplifié ce ralentissement qui devrait se confirmer en 2019 avec une prévision à 1,5 % de croissance. Ce chiffre en baisse s'appuie néanmoins sur des fondamentaux solides, ainsi la poursuite de la lente baisse du chômage, le coût de l'argent toujours bas et l'augmentation du pouvoir d'achat des ménages de 1,4 % dans la lignée de celle observée en 2018, sans tenir compte de l'effet positif des mesures de sortie de crise mises en oeuvre en France.

2019 s'annonce donc comme une année d'expectatives au cours de laquelle il faudra surveiller les conséquences possibles du Brexit en Europe, les aléas concernant les cours du pétrole, et les incertitudes relatives aux tensions commerciales mondiales. Les expertises de fin d'année s'inscrivent donc dans une logique de prudence avec une valeur de votre patrimoine qui reste stable (+ 0,3 %).

Dans ce contexte, votre SCPI Novapierre 1 dont le patrimoine unique reste majoritairement composé de commerces en pied d'immeuble parisiens, a réussi à offrir une performance globale de 6,27 % pour l'exercice écoulé, dont 3,95 % de distribution et une augmentation de la valeur de la part de + 2,32 % en avril 2018.

La stratégie de renouvellement du patrimoine se poursuit donc avec l'ambition d'arbitrer les locaux vacants qui ne sont plus en phase avec les attentes des distributeurs d'un point de vue surface ou localisation. Parallèlement, des acquisitions sont étudiées pour élargir le spectre de patrimoine et lui permettre d'accueillir les nouveaux concepts que développent aussi bien des indépendants que les enseignes nationales.

Novapierre 1 se rénove afin de devenir une SCPI commerces plus diversifiée et continuer à offrir de solides performances.

La date de votre prochaine Assemblée Générale est fixée au 12 juin 2019 à 10h30.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

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

Capitalisation au 31/12/2018	156 M€
Nombre d'associés au 31/12/2018	2 470
Acompte sur distribution au titre du 4T 2018	4,35 €
Prix de souscription <i>dont 8 % de commission de souscription</i>	440 €
Prix de retrait	404,80 €
Nombre de lots composant le patrimoine	267
Surface totale	59 392 m <sup>2</sup>

### PERFORMANCES AU 31/12/2018

Taux de rendement interne (TRI)



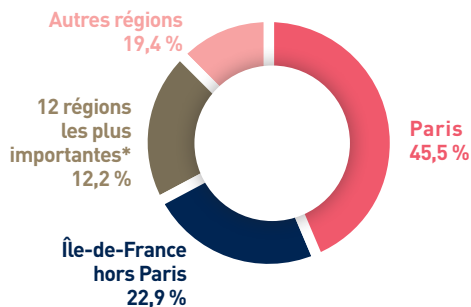
Taux de distribution sur valeur de marché

**3,95 %**

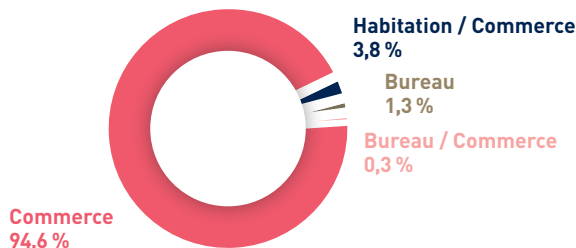
# PATRIMOINE

## REPARTITION SECTORIELLE ET GEOGRAPHIQUE

(exprimée en valorisation HD)



\* Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille



## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

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

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Vente (hors vente à la découpe)

Immeuble	Destination	Date	Prix net vendeur	Surface
MONTGERMONT (35)	Commerce	10/12/18	385 000 €	559 m <sup>2</sup>

Vente (à la découpe)

Immeuble	Destination	Date	Prix net vendeur	Surface
CLICHY (92)	Commerce	10/12/18	275 000 €	115 m <sup>2</sup>

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

88,5 %

\* 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

Au cours du 4ème trimestre 2018, 56 lots sont vacants et représentent une surface totale de 11 510 m<sup>2</sup> dont 10 697 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerces situés à Lille (59), Nevers (58), Avignon (84), Epinal (88), Colombes (92), Boulogne (92), Mongermont (35), Guingamp (22), Pont Ste Marie (10), Paris 6ème, Vélizy (78), Puteaux (92) et Chantilly (60), 352 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux situés à Dourdan (91), Guingamp (22) et Clichy (92) et 461 m<sup>2</sup> de lots à usage d'habitation. Les actifs représentant une situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Tous les scénarios sont envisagés pour optimiser le parc locatif de Novapierre 1.

## BAUX SIGNES

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer annuel *	Surface
BOULOGNE (92) - Victor Hugo / Audio KB	Audioprotésiste	Commerce	05/02/2019	22 200 €	62 m <sup>2</sup>

\*Loyer annuel facturé à terme à échoir HC HT

## LIBERATIONS CONSTATEES

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet	Loyer actuel	Loyer potentiel	Surface
GUINGAMP (22) / INSTINCT ANIMAL	Animalerie	Commerce	31/10/2018	2 493 €	6 325 €	127 m <sup>2</sup>
PARIS XI - ROQUETTE / SOMOGY	Edition	Bureaux	30/11/2018	65 599 €	98 000 €	218 m <sup>2</sup>
PARIS I - CROIX DES PETITS CHAMPS / DELEEV	Restauration rapide	Commerce	26/10/2018	39 812 €	28 000 €	35 m <sup>2</sup>

### 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 : 153, boulevard Haussmann - 75008 Paris

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

Le capital s'élève à **354 708 parts** en fin de trimestre.

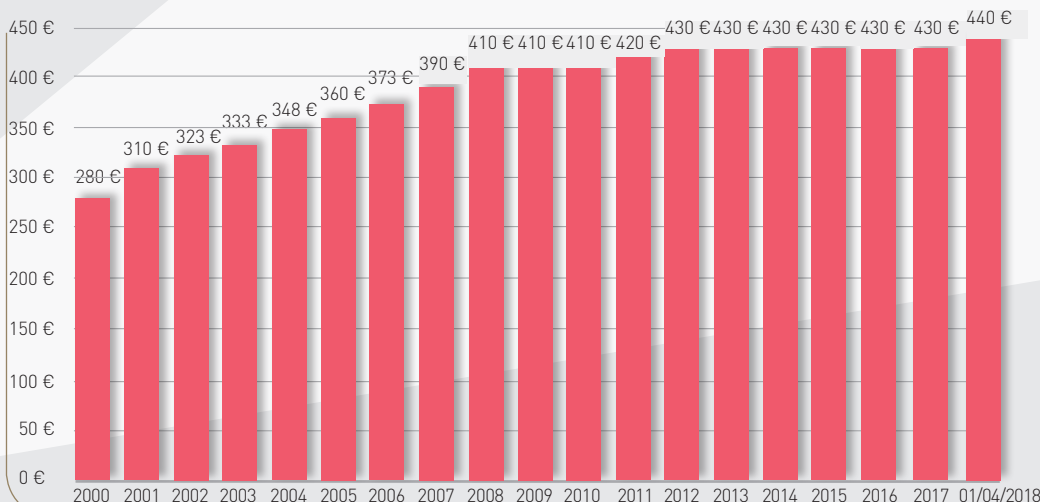
Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	356 684	3 005	2 508	0	0	357 181	2 524
II	357 181	709	2 763	0	45	355 082	2 502
III	355 082	1 884	2 258	0	0	354 708	2 497
IV	354 708	2 441	2441	0	0	354 708	2 470

## PRIX DE LA PART

Le prix de souscription est fixé à 440 € depuis le 1er avril 2018.

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

### Evolution depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000



## PRIX DE RETRAIT

Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions, s'établit à 404,80 € depuis le 1er avril 2018.

## VALEURS DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation au 31/12/2017

**411 €**

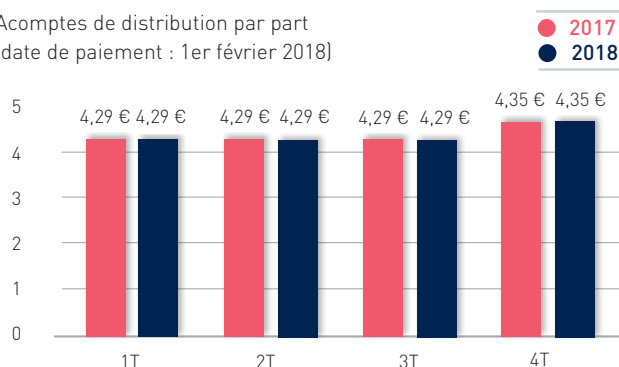
Valeur de reconstitution au 31/12/2017

**482 €**

## DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

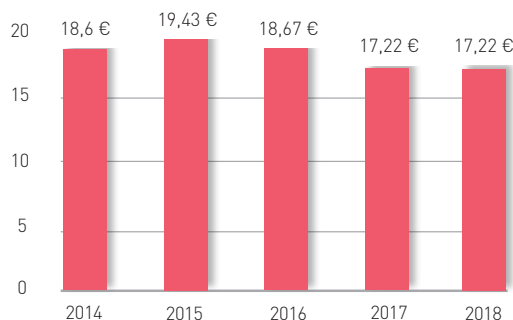
### Distribution

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 1er février 2018)



### Dividende annuel

Évolution sur les 5 derniers exercices



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable 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 vendredi 22 mars à 10h. L'Assemblée Générale de votre SCPI se tiendra le mercredi 12 juin à 10h30 au Salon La pagerie - Les Salons de l'Etoile Hôtel Napoléon, 40 avenue de Friedland - 75008 Paris. 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.

## 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 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 la plus-value, 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 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) 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 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 percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

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

## LEXIQUE

**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 libérateur 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 louée. Il est mesuré le dernier jour du trimestre civil, prenant en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil. Ce taux mesure la performance locative financière de la SCPI.

**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)