

EDITORIAL

Cher Associé,

Le résultat de votre SCPI est en légère hausse à 6 527 K€ contre 6 433 K€ à fin 2013. Les valeurs de réalisation et de reconstitution sont en hausse s'élevant à 393 € et 458 € contre respectivement 388 € et 452 € à fin 2013.

Le dividende trimestriel est en légère baisse à 4,2 € / part compte tenu des provisions prudentielles passées. Au total, la distribution annuelle ressort à 18,60 € par part, soit une légère baisse par rapport à 2013.

La valeur du patrimoine à périmètre égal est en hausse de 1,15 %. Votre scpi a poursuivi son développement à base d'investissements de qualité afin de servir un rendement satisfaisant tout en ayant des perspectives de plus-value à long terme. Ainsi les expertises des acquisitions réalisées en 2014 font ressortir une valeur supérieure de 12,7 % au prix d'achat.

Les mandats de 7 membres du Conseil de surveillance de votre SCPI arrivent à échéance. Lors de la prochaine assemblée générale, vous pouvez vous porter candidat (voir rubrique Vie sociale).

Les équipes de Paref Gestion souhaitent une excellente année aux associés de la SCPI Novapierre 1.

Bien cordialement.

Thierry GAIFFE
Directeur Général

VOTRE SCPI À LA LOUPE

Capital

Le capital s'élève à 352 425 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	351 778	2 923	1 614	27	353 060	2 542
II	353 060	1 846	1 678	4	353 224	2 542
III	353 224	2 457	1 898	0	353 783	2 538
IV	353 783	784	2 142	0	352 425	2 534

Marché des parts

Au cours du trimestre, 784 parts ont été souscrites et 2 142 parts ont été remboursées au prix de retrait compensé. À fin décembre, il ne subsiste aucune part en attente de rachat.

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

Si les souscriptions excèdent les retraits, la société rachète les parts à 92 % du prix d'émission, net de tout frais, soit 395,60 €. Par contre, si les retraits excèdent les souscriptions, la société de gestion propose à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement. Le prix de retrait par le fonds de remboursement est porté à 388 €. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

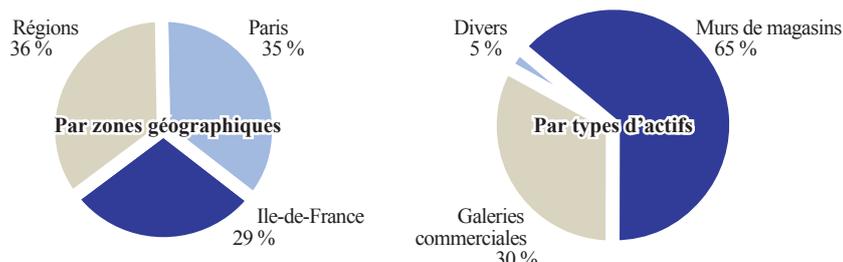
BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

N° 60 – paru au Premier Trimestre 2015 et relatif à la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2014

L'ESSENTIEL DU 4^{ème} TRIMESTRE

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

▀ **Composition du patrimoine :** 54 452 m



▀ **Taux d'occupation financier :** 93,8 %

▀ **Taux d'occupation physique :** 87,2 %

▀ **Nombre de lots composant le patrimoine :** 261

▀ **Dividende brut / part versé aux associés au titre du 4^{ème} trimestre :** 4,2 €

▀ **Prix de souscription :** 430 €

Pour mémoire :

• Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2014 : 393 €

• Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2014 : 458 €

• Performances au 31.12 :

	5 ans	7 ans	10 ans
Taux de rentabilité interne de la SCPI	4,13 %	5,01 %	6,94 %

Source : PAREF Gestion

► Distribution

- **Distribution des revenus par part**
(date de paiement : 26 janvier 2015)

	1T	2T	3T	4T
Distribution courante 2014	4,8 €	4,8 €	4,8 €	4,2
Dont revenu financier	-	-	-	-
Distribution courante 2013	5,10 €	5,10 €	4,05 €	4,5 €
Dont revenu financier	-	-	-	-

► Patrimoine

Au cours du trimestre, deux actes d'acquisition ont été signés pour deux actifs situés boulevard François Grosso à Nice (06) et avenue de la République, Paris 11ème, pour un total de 2 M€ HD et un rendement moyen acte en mains de 6,7 %. Ces deux acquisitions ont été expertisées au 31 décembre 2014 à 2,26 M€ HD.

Une promesse a été signée en novembre pour un restaurant situé boulevard Henri IV, Paris 4ème, pour un montant de 1,13 M€ HD et un rendement acte en mains de 5,8 %.

► Situation locative

- **Taux d'occupation financier et physique**

	31/12/2014	30/09/2014	30/06/2014	31/03/2014
Taux d'occupation financier *	93,8 %	93,2 %	93,3 %	93,4 %
Taux d'occupation physique	87,2 %	86,7 %	87,3 %	87,3 %

* 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).

- **Renouvellements des baux du trimestre**

Adresse	m	Nature	Activité	Loyer annuel
Puteaux (92) – Rue Jean Jaurès	90	Murs de commerce	Prêt-à-porter enfants	
Brest (29) - Rue Gaston Planté	425	Murs de commerce	Vente et dégustation de spiritueux	
Total	515			74 697 €

- **Renégociation du trimestre**

Adresse	m	Nature	Activité	Loyer annuel
Lille (59) - Avenue Gambetta	60	Murs de commerce	Vente de jeux vidéos	12 500 €

► Assurance-vie

Vous pouvez aussi investir dans Novapierre 1 dans le cadre fiscal de l'assurance-vie, avec ASSURANCE EPARGNE PENSION, SKANDIA, ORADEA VIE et APICIL. L'intégration de Novapierre 1 dans d'autres contrats d'assurance-vie est en cours d'étude.

► Fiscalité

Le régime fiscal des plus-values immobilières a changé depuis le 1^{er} septembre 2013.

Désormais, le calcul des abattements pour durée de détention, sera 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 ramené de 30 à 22 ans tandis que l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 15,5 %) interviendra désormais de manière progressive chaque année et ne sera acquise qu'à compter de 30 ans.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

► Vie sociale

Les mandats de 7 membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance. Les candidats doivent adresser leur lettre de candidature à Peref Gestion, 8 rue Auber, 75009 Paris et joindre une copie de leur carte nationale d'identité, un curriculum vitae, une déclaration de non condamnation et la liste des mandats détenus dans d'autres sociétés, notamment les SCPI. Ce dossier complet doit nous parvenir **avant le 13 mars 2015**.

Le prochain Conseil de surveillance aura lieu le jeudi 12 mars 2015. L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le mardi 19 mai 2015 à 11h30 au Musée des arts et métiers, 60 rue Réaumur, Paris 3ème.

► SALONS

Peref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 1er semestre 2015 dont notamment la Convention annuelle de l'ANACOFI (Carrousel du Louvre, Paris) le 19 mars 2015, le Congrès de la Chambre des Indépendants du Patrimoine (CNIT, Paris La Défense) le 24 mars 2015 et Les Assises de la Pierre-Papier (Salons Hoche, Paris) le 22 juin 2015.

► INTERNET

Notre site www.peref-gestion.com offre une navigation claire, simple et intuitive et propose tout ce qui concerne votre SCPI, les autres SCPI et OPCI gérés par Peref Gestion.

**P A R E F
G E S T I O N**

VOTRE CAPITAL PIERRE

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-1, 411-2, 412-1 et 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la note d'information de la SCPI le visa n° 05-31 en date du 20 septembre 2005. La note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.