



## ÉDITORIAL

Chères Associées, chers Associés,

Ce premier trimestre 2018 connaît un contexte macro-économique qui reste favorable et un marché de l'investissement immobilier globalement stable. L'investissement en murs de commerces connaît, quant à lui, une augmentation de 6% des volumes traités par rapport à la même période l'an dernier, et les taux de rendement des meilleurs actifs parisiens approchent maintenant 2,5%.

Dans cet environnement globalement favorable, NOVAPIERRE 1 reste fidèle à sa stratégie et poursuit ses investissements en commerces de centre-ville tout en recherchant les meilleurs rendements possibles. Deux acquisitions ont ainsi été réitérées au premier trimestre, l'une au Mans, en cœur de ville (110 m<sup>2</sup>) et la seconde dans Paris 15<sup>ème</sup> (289 m<sup>2</sup>) pour un total investi de l'ordre de 3,3 M€.

L'activité locative est toujours dense sur le patrimoine de votre SCPI, c'est la multiplicité des locataires qui en est la raison mais c'est aussi le gage de la bonne résilience de votre patrimoine avec une dispersion importante du risque locatif. Ainsi, au cours de ce trimestre, près de 600 m<sup>2</sup> ont été loués ou reloués représentant 5 baux. Témoin de cette forte activité, la Grande Récré, locataire historique d'un local de 943 m<sup>2</sup> Boulevard Mac Donald à Paris 19<sup>ème</sup> a délivré congé, et des candidats locataires sont déjà identifiés pour reprendre les locaux avec une augmentation du loyer à la clé.

Enfin, quelques mots sur votre société de gestion : PAREF GESTION est en croissance, ses effectifs s'étoffent et le temps est venu de déménager pour des locaux mieux adaptés, plus rationnels et rénovés.

**A partir du 13 juillet 2018, votre Société de Gestion déménage au 153 Boulevard Haussmann Paris 8<sup>ème</sup>.**

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 31/03/2018 (M€) <sup>(1)</sup>	153,6
Nombre d'associés au 31/03/2018	2 524
Acompte sur distribution au titre du 1T 2018 (€)	4,29
Prix de souscription (€) (dont 8 % de commission de souscription)	430
Prix de retrait (€)	395,60
Nombre de lots composant le patrimoine	272
Surface totale (m <sup>2</sup> )	60 303

### 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 %

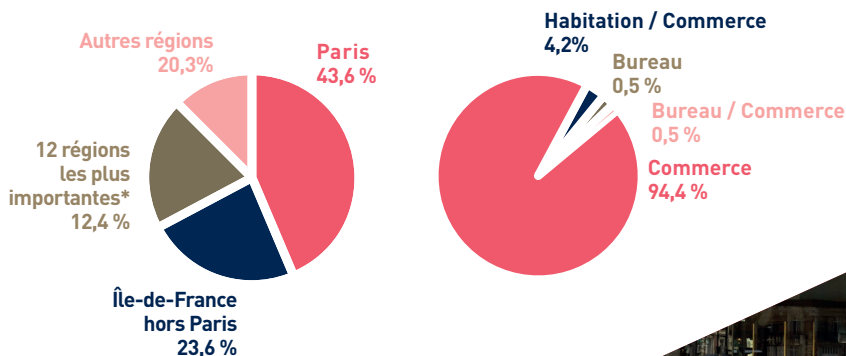
Taux de distribution <sup>(1)</sup>  
sur valeur de marché

**4 %**

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

## PATRIMOINE

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



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

# PATRIMOINE

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

### PARIS XV PLACE CHARLES MICHELS

**Surface :** 289 m<sup>2</sup>

**Prix d'acquisition HD :** 2 510 000 € HD

**Signature de l'acte :** 12 mars 2018

**Taux AEM\* :** 5,23%

L'actif bénéficie d'une excellente localisation au cœur d'un quartier très commerçant à proximité immédiate du centre commercial Beaugrenelle et de la station de métro « Charles Michels ».

\* AEM : acte en mains

### LE MANS (72) RUE DU DOCTEUR LEROY

**Surface :** 110 m<sup>2</sup>

**Prix d'acquisition HD :** 780 000 € HD

**Signature de l'acte :** 12 Mars 2018

**Taux AEM\* :** 6,03%

L'actif bénéficie d'une excellente localisation au cœur du quartier piéton et à l'angle de la place de la République. L'environnement est très commerçant à proximité directe du cœur de ville.

\* AEM : acte en mains

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

## SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup> au 31/03/2018

(TOF) \*

91 %

\* Pour le calcul du taux d'occupation financier, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIIM (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 d'effet du bail	Loyer actuel*	m <sup>2</sup>
PARIS 8 <sup>ème</sup> RUE DE PENTHIÈVRE / GALERIE BERT	Commerce	01/03/2018	Renouvellement à 34 000 € annuel	53
BOULOGNE (92) RUE THIERS / ACE ISSY	Commerce	12/02/2018	36 480 €	126
PARIS 2 <sup>ème</sup> RUE DES PETITS CARREAUX / BREIZH CAFE	Commerce	01/03/2018	170 000 € + droit d'entrée	313

\*Loyer annuel facturé à terme à échoir HC HT

### Congés reçus

Immeuble / Locataire	Nature	Date de congés effective	Loyer actuel*	m <sup>2</sup>
GUINGAMP 22200 / INSTINCT ANIMAL	Commerce	31/10/2018	2 436 €	126
CHANITLLY 60500 / LC INSTITUT	Commerce	30/09/2018	21 956 €	74

\*Loyer annuel facturé à terme à échoir HC HT

### Prise d'effet

Immeuble / Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel*	m <sup>2</sup>
PARIS 8 <sup>ème</sup> RUE DE PENTHIÈVRE / GALERIE BERT	Commerce	01/03/2018	Renouvellement à 34 000 € annuel	53
BOULOGNE (92) RUE THIERS / ACE ISSY	Commerce	12/02/2018	36 480 €	126
PARIS 2 <sup>ème</sup> RUE DES PETITS CARREAUX / BREIZH CAFE	Commerce	01/03/2018	170 000 € + droit d'entrée	313
PARIS 8 <sup>ème</sup> MALESHERBES / COUSCOOK	Commerce	05/01/2018	30 000 €	47

\*Loyer annuel facturé à terme à échoir HC HT

### Libérations

Immeuble / Locataire	Nature	Loyer actuel*	m <sup>2</sup>	Commentaires
PARIS 19 <sup>ème</sup> MACDO / LA GRANDE RÉCRÉ	Commerce	137 504 €	943	Départ le 31/03/2018
EPINAL 88000 / CASA FRANCE	Commerce	74 507 €	582	Départ le 15/03/2018
PARIS 2 <sup>ème</sup> RUE DES PETITS CARREAUX / OKI	Commerce	225 000 €	313	Départ le 12/01/2018

\*Loyer annuel facturé à terme à échoir HC HT

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

Le capital s'élève à **357 181** 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

## 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.

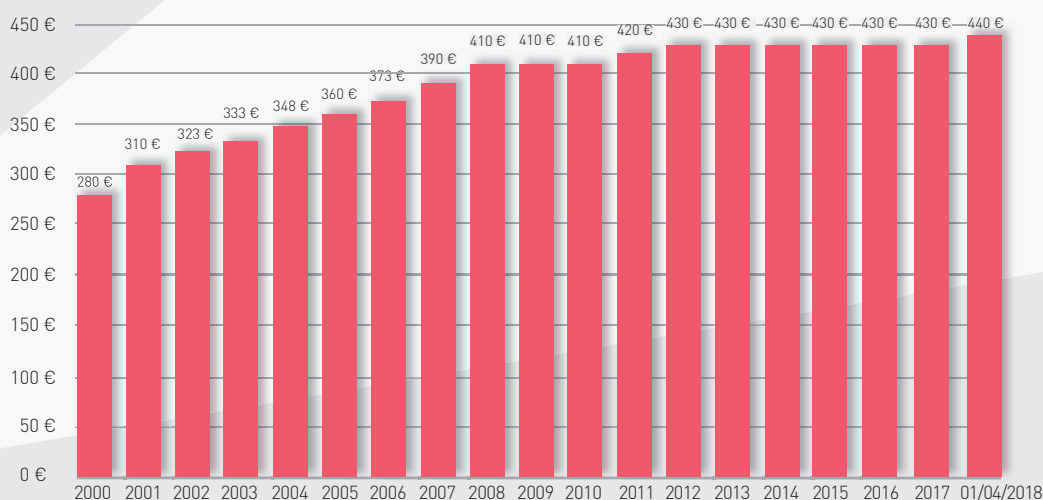
Le prix de souscription est porté de 430 € à 440 € à compter du 1<sup>er</sup> avril 2018.

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 €. A la sortie, l'associé pourra selon les cas bénéficier du prix de retrait compensé si les souscriptions excèdent les retraits soit 404,80 € à compter du 1<sup>er</sup> avril 2018.

## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION<sup>(1)</sup>

Valeur de réalisation au 31/12/2017

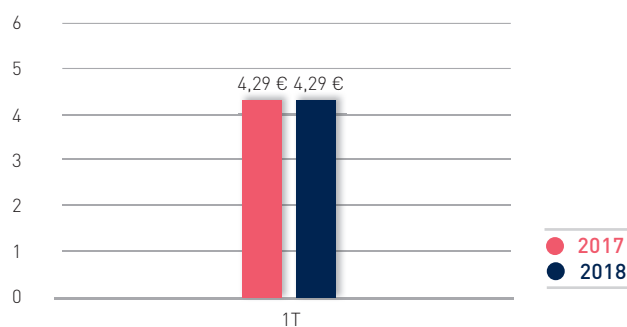
411 €

Valeur de reconstitution au 31/12/2017

482 €

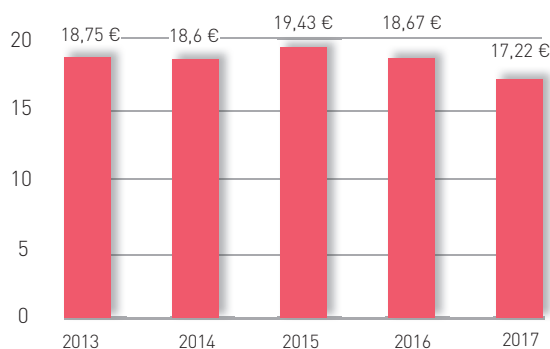
## DISTRIBUTION

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 27 avril 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

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.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

La valeur IFI de la part de NOVAPIERRE 1 s'élève à 392,64 €.

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 (1)

**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'ASPIIM (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.

**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)