

## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

La situation économique française reste bien orientée et les perspectives de croissance, même si elles diffèrent légèrement en fonction des prévisionnistes, se maintiennent sur une note positive. La consommation s'inscrit dans cette tendance avec une interrogation pour le trimestre qui vient quant à l'éventuel effet « Coupe du monde » sur le commerce en France.

Concernant votre patrimoine dont la surface totale dépasse 60 000 m<sup>2</sup>, nous avons souhaité dynamiser sa recombinaison afin de sortir des localisations commerciales qui ne sont plus aujourd'hui stratégiques, l'organisation des villes évolue, les dynamiques commerciales changent, les formats des distributeurs s'adaptent à l'intégration du commerce digital dans leurs offres, nous devons en tenir compte.

Une politique d'arbitrage de locaux vacants situés sur des sites non stratégiques a été lancée et donnera ses premiers effets au trimestre prochain.

Concernant les localisations porteuses, la dynamique commerciale insufflée depuis quelques mois porte ses fruits avec plus de 1 200 m<sup>2</sup> reloués au cours du deuxième trimestre.

Enfin, votre SCPI a tenu son Assemblée Générale annuelle le 27 Juin 2018. Lors de cette assemblée, le quorum n'a permis de voter que les résolutions ordinaires présentées qui ont toutes été adoptées, et nous tenons à remercier les associés qui ont voté soit par correspondance, soit en adressant leurs pouvoirs, et plus particulièrement ceux d'entre vous qui se sont déplacés et qui ont ainsi contribué à ce moment d'échanges avec votre Société de Gestion.

Concernant les résolutions à titre extraordinaire, elles ont fait l'objet d'une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue le 6 Juillet et qui a vu la résolution N°13 rejetée tandis que toutes les autres ont été approuvées (le résultat des votes est précisé en dernière page à la rubrique Vie sociale), notamment **le changement de Siège Social de NOVAPIERRE 1 qui se situe maintenant au 153 Boulevard Haussmann à Paris 8ème dans les nouveaux locaux du Groupe PAREF.**

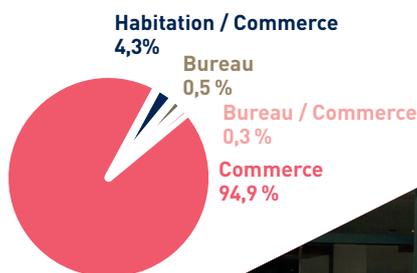
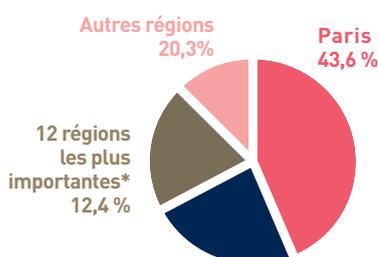
Toute l'équipe de PAREF Gestion se joint à moi pour vous souhaiter un bel été.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

## PATRIMOINE

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)

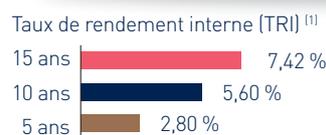


\* Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille

### L'ESSENTIEL DU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 30/06/2018 (M€) <sup>(1)</sup>	156,2
Nombre d'associés au 30/06/2018	2 502
<hr/>	
Acompte sur distribution au titre du 2T 2018 (€)	4,29
Prix de souscription (€)	440
(dont 8 % de commission de souscription)	
Prix de retrait (€)	404,80
<hr/>	
Nombre de lots composant le patrimoine	272
Surface totale (m <sup>2</sup> )	60 303

### PERFORMANCES AU 31/12/2017



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

**4 %**

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

# PATRIMOINE

## 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 30/06/2018

TOF \*

91 %

\* 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 2ème trimestre 2018, 46 lots sont vacants et représentent une surface totale de 9 568 m<sup>2</sup> dont 8 732 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) et Puteaux (92), 586 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux situés à Clichy (92) et Dourdan (91) et 250 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 signés et Prises d'effet

Immeuble / Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel*	Surface m <sup>2</sup>
PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS / Soyez BCBG	Commerce	14/05/2018	33 000 €	66
PARIS MC DO / IMAGIS	Commerce	10/04/2018	210 000 €	943
PARIS MAINE / CHEZ PASCAL	Commerce	01/04/2018	36 000 €	116
PARIS BERCY / HERTZ	Commerce	01/04/2018	52 643 €	101

\*Loyer annuel facturé à terme à échoir HT HC

## Congés reçus

Immeuble / Locataire	Nature	Date de congés effective	Loyer actuel*	Surface m <sup>2</sup>
GUINGAMP (22) / INSTINCT ANIMAL	Commerce	31/10/2018	2 436 €	126
CHANITLLY (60) / LC INSTITUT	Commerce	30/09/2018	21 956 €	74
PARIS AUGUEREAU / RCA	Commerce	31/10/2018	17 390 €	45
PARIS ROQUETTE / SOMOGI	Bureaux	30/11/2018	75 216 €	218
PARIS JEAN MOULIN / MAJOR REINE	Commerce	15/07/2018	10 943 €	39

\*Loyer annuel facturé à terme à échoir HT HC

## Libérations

Immeuble / Locataire	Nature	Loyer actuel*	Surface m <sup>2</sup>	Commentaires
PARIS PRINCE / WS	Commerce	31 666 €	66	Echéance : 15/05/2018

\*Loyer annuel facturé à terme à échoir HT HC

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

Le capital s'élève à **355 082** 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

## PRIX DE LA PART

(voir rubrique Informations générales au dos)

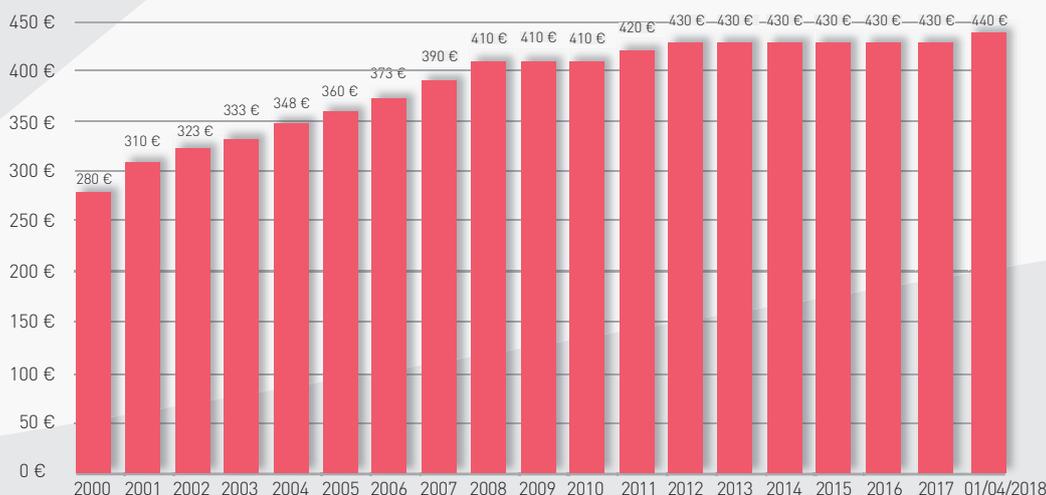
Le prix de souscription est porté de 430 € à 440 € à compter du 1er avril 2018.

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 404,80 € depuis le 1er avril 2018.

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

Valeur de réalisation au 31/12/2017

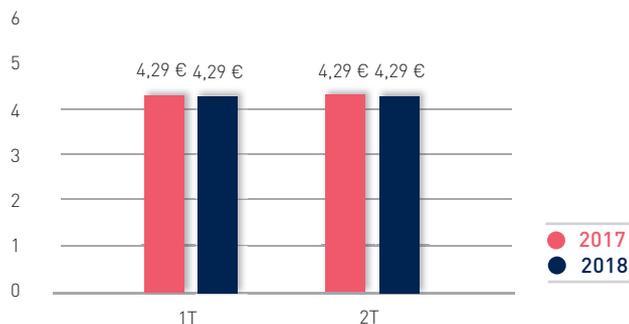
411 €

Valeur de reconstitution au 31/12/2017

482 €

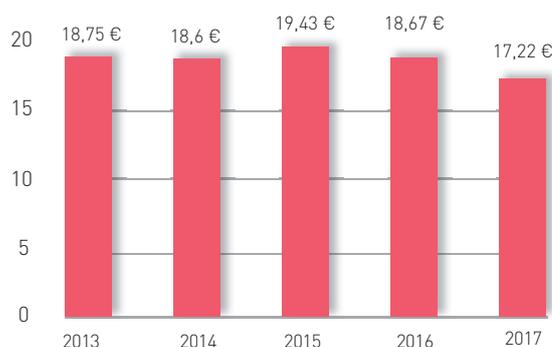
## DISTRIBUTION

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 25 juillet 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

Votre Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 27 juin, le quorum de 32,20 % a permis de voter les résolutions ordinaires. En effet, les résolutions ordinaires 1 à 12 ont été adoptées dont la résolution 10 qui a permis l'élection de 7 membres du Conseil de surveillance. Une Assemblée Générale Extraordinaire a été reconvoquée le 6 juillet permettant de voter les résolutions à titre extraordinaire, à l'exception de la résolution 13 (Rémunération de la société de gestion) qui a été rejetée. Les résolutions 14 à 17 ont été adoptées.

## 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 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 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) 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 <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 acquis 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)