

## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

L'acquisition d'actifs offrant un rendement en ligne avec la stratégie d'investissement et le travail régulier effectué sur le portefeuille pour en dégager un maximum de loyers sont les deux fondamentaux stratégiques de votre SCPI Novapierre 1. Si l'acquisition au cours du premier semestre d'un portefeuille représentant 60 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales a répondu à ce premier objectif, les bonnes nouvelles commerciales enregistrées au cours du second semestre répondent au deuxième objectif de la SCPI.

Les indicateurs clefs de Novapierre 1 affichent ainsi une nette amélioration ce trimestre. Progressant de 89,7 % au trimestre précédent à 91,8 % ce trimestre, le taux d'occupation financier du portefeuille franchit un cap grâce à un travail important de commercialisation des surfaces vacantes. Le meilleur exemple est le centre commercial Cap Sud à Avignon qui a vu son taux d'occupation financier grimper de 43 % à 96 % par la relocation de deux surfaces vacantes représentant environ 4 200 m<sup>2</sup>. C'est un travail similaire de restructuration de surfaces commerciales qui est en cours au centre Paul Doumer à Caen, l'objectif étant de réinventer le centre afin de le rendre plus attractif aux yeux des meilleures enseignes d'aujourd'hui.

Au cours du troisième trimestre, deux cessions ont été réalisées pour un montant de 1 740 000 € qui auront un nouvel effet positif sur le taux d'occupation du 4<sup>ème</sup> trimestre, les deux actifs ayant été vendus avec des surfaces vacantes importantes.

Dans ce contexte positif, l'acompte de distribution ce trimestre est une nouvelle fois en hausse s'établissant à 4,83 € / part contre 4,50 € / part au 2<sup>ème</sup> trimestre et 4,29 € / part au 1<sup>er</sup> trimestre.

Toute l'équipe de Paref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter une très bonne fin d'année 2019.

Bien Cordialement,

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

### L'ESSENTIEL DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 30/09/2019	194,1 M€
Nombre d'associés au 30/09/2019	2 428
Acompte sur distribution au titre du 3T 2019	4,83 €
Prix de souscription <i>dont 8 % de commission de souscription</i>	440 €
Prix de retrait	404,80 €
Nombre de lots composant le patrimoine	354
Surface totale	110 122 m <sup>2</sup>

### PERFORMANCES AU 31/12/2018

Taux de rendement interne (TRI)



Taux de distribution sur valeur de marché

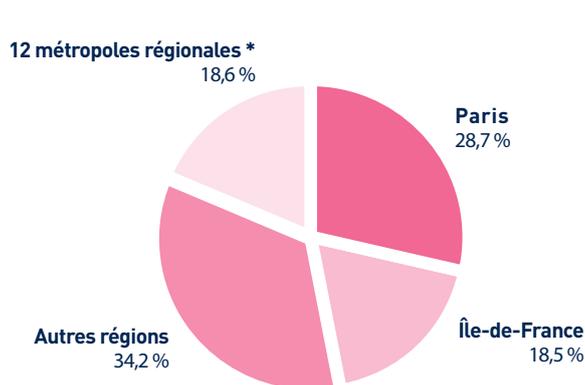
**3,95 %**



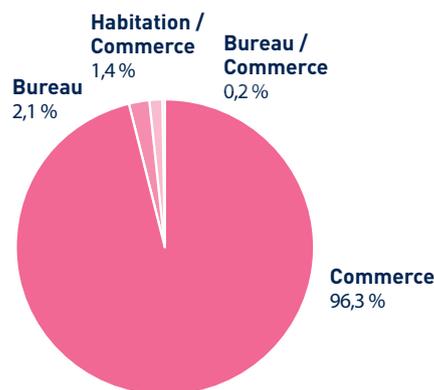
fondé en 1920

# PATRIMOINE

## RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE [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
CHANTILLY (60)	Mixte Habitation / Commerce	30/09/2019	1 200 000 €	535 m <sup>2</sup>
GOUVIEUX (60)	Mixte Habitation / Commerce	30/09/2019	540 000 €	243 m <sup>2</sup>

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

91,8 %

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 30 septembre 2019, 60 lots sont vacants représentant une surface totale de 11 837 m<sup>2</sup> dont 10 815 m<sup>2</sup> de locaux à usage de commerce situés à Sens (89), Vélizy (78), Caen (14), Avignon (84), Vallauris (06), Marmande (47), Lille (59), Semur-en-Auxois (21), Lampertheim (67), Haudainville (55), Lons (64), Pont Sainte Marie (10), Dunkerque (59), Colombes (92), Nevers (58), Boussy-St-Antoine (91), Epinal (88), Guingamp (22), Dourdan (91), Boulogne (92), Paris 5<sup>ème</sup>, Enghien-les-bains (95), Puteaux (92) et Chantilly (60), 768 m<sup>2</sup> de bureaux situés à Entraigues-sur-la-Sorgue (84), Guingamp (22) et Dourdan (91) et 254 m<sup>2</sup> de lots à usage d'habitation.

## BAUX SIGNÉS

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer actuel	Surface
AVIGNON (84) / Groupama Méditerranée	Assurance	Commerce	01/07/2019	65 000 €	221 m <sup>2</sup>
AVIGNON (84) / Maxi Bazar	Décoration, meubles et accessoires	Commerce	02/09/2019	300 000 €	3 970 m <sup>2</sup>

## PRISES D'EFFET / RENOUELEMENTS

Immeuble / Locataire	Activité	Type	Nature	Date d'effet	Loyer actuel	Surface
MARSEILLE (13) / Amrest Opco	Restaurant, Brasserie, Cafétarias	Renouvelé	Commerce	01/07/2019	56 000 €	212 m <sup>2</sup>
AVIGNON (84) / Groupama Méditerranée	Assurance	Initial	Commerce	01/07/2019	65 000 €	221 m <sup>2</sup>
SAINT-DENIS - GILLLOT (93) / Locaposte	Autres services non marchands	Renouvelé	Commerce	01/07/2019	55 500 €	260 m <sup>2</sup>
SEMUR-EN-AUXOIS (21) / Le petit bambou	Restaurant, Brasserie, Cafétarias	Initial	Commerce	19/07/2019	7 032 €	65 m <sup>2</sup>
AVIGNON (84) / Maxi Bazar	Décoration, meubles et accessoires	Initial	Commerce	02/09/2019	300 000 €	3 970 m <sup>2</sup>

## LIBÉRATIONS CONSTATÉES

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date de sortie	Loyer actuel	Surface
NEVERS (58) / Concentré Sud	Téléphonie	Commerce	31/08/2019	29 055 €	101 m <sup>2</sup>

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

Le capital s'élève à **441 131 parts** en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	354 708	981	968	0	0	354 721	2 476
II	354 721	89 718	6 539	0	13	437 887	2 439
III	437 887	4 851	1 607	0	0	441 131	2 428

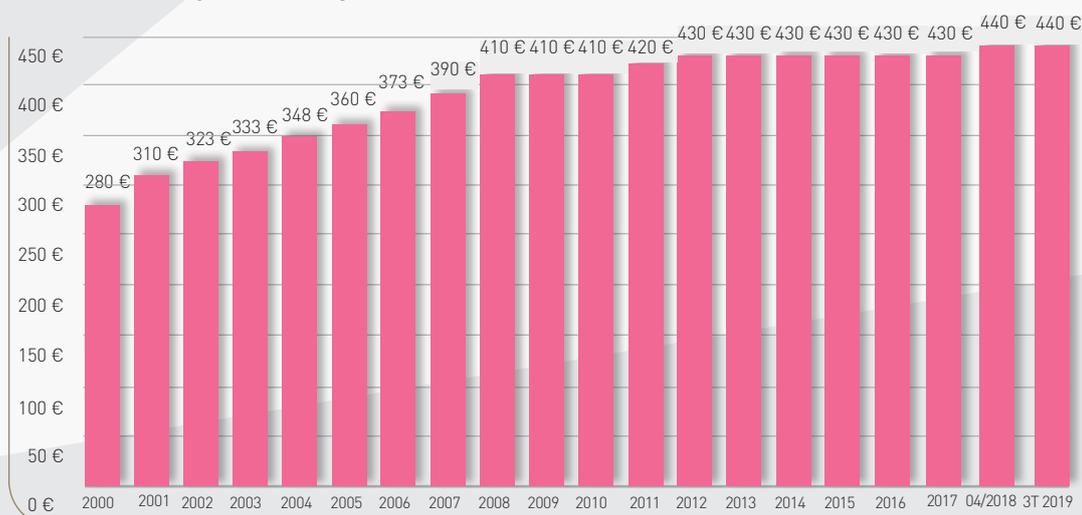
## PRIX DE LA PART

Le prix de souscription est fixé à 440 €.

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

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

### 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 €.

## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation au 31/12/2018

**411 €**

Valeur de reconstitution au 31/12/2018

**483 €**

## DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

### Distribution

Acomptes de distribution par part  
(date de paiement : 28 octobre 2019)



### 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 ans minimum.

## 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 et une exonération totale au-delà de 22 ans. En ce qui concerne l'imposition des prélèvements sociaux, 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 de détention.

*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. En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.

**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 deuxième 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 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 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 86 90 41 10 / [associes@paref.com](mailto:associes@paref.com)

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