



EDITORIAL

Chères associées, chers associés,

L'Assemblée Générale de votre SCPI s'est tenue le 17 mai à 11h au Musée des arts et métiers et je remercie au nom du Conseil de Surveillance et de l'équipe de Paref Gestion les associés qui étaient présents.

L'ensemble des résolutions présentées ont été adoptées et les trois membres de votre Conseil de Surveillance dont le mandat arrivait à échéance ont été renouvelés.

Le marché de l'investissement en immobilier commercial reste dynamique en cette première moitié d'année avec plus d'1 milliard d'euros investi, même si on peut observer une baisse par rapport aux 1,4 milliards réalisés à la même période en 2016.

Les centres commerciaux, les pieds d'immeuble et les commerces de périphérie ont connu une répartition équilibrée des volumes investis.

L'attrait pour le commerce ne se dément donc pas, en raison de son risque maîtrisé et des stratégies de diversification des investisseurs à la recherche de produits disponibles. Le deuxième semestre devrait être plus dynamique avec un impact à la hausse sur les valeurs des actifs.

Dans ce contexte l'acompte sur dividende versé au titre du deuxième trimestre s'élève à 4,29 €, il est en ligne avec les prévisions, et la situation locative reste sous surveillance compte tenu des risques de défaut inhérents aux petits commerces.

L'équipe de Paref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter un bel été et de très bonnes vacances.

Bien cordialement.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 2ème TRIMESTRE

Acompte sur distribution au titre du 2T 2017 (€)	4,29
Prix de souscription (€) (dont 8 % de commission de souscription)	430
Prix de retrait (€)	395,60
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾	4,34 %
Capitalisation au 30/06/2017 (M€) ⁽¹⁾	150
Nombre d'associés au 30/06/2017	2 481
Nombre de lots composant le patrimoine	270
Surface totale (m²)	59 544

Performances au 31/12/2016

Taux de rendement interne (TRI) ⁽¹⁾	
10 ans	5,56 %
5 ans	3,37 %

Source : Paref Gestion

Quelques actifs composant le patrimoine



Rue Saint-Honoré
PARIS I

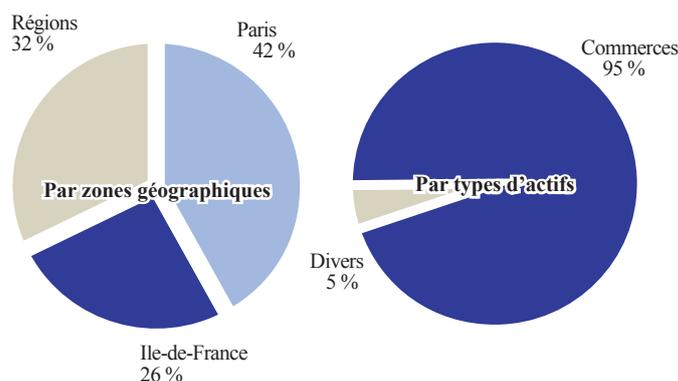


Rue des Petits Carreaux
PARIS II

(1) Voir lexique au dos

PATRIMOINE

Répartition sectorielle et géographique



PATRIMOINE

Aucun mouvement sur le patrimoine n'est intervenu ce trimestre, néanmoins de nouveaux investissements en commerce parisien sont à l'étude afin de poursuivre le développement du patrimoine de Novapierre 1.

SITUATION LOCATIVE

• Taux d'occupation financier et physique ⁽¹⁾

	30/06/2017	31/03/2017	31/12/2016	30/09/2016
Taux d'occupation financier (TOF) *	92,6 %	93 %	91,5 %	91,1 %
Taux d'occupation physique (TOP)	86,1 %	86 %	83,3 %	83,3 %

* 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).

• **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	m ²	Nature	Date de signature du bail	Date d'effet du bail	Loyer actuel	Ancien loyer
PARIS (75011) - Rue du Chemin Vert	104,4	Commerce	07/04/2017	17/04/2017	39 600 €	36 956 €
PARIS (75014) - Avenue du Maine	116	Commerce	21/04/2017	22/04/2017	36 000 €	45 917 €

• Congé reçu

Immeuble	m ²	Nature	Date de congés effective	Commentaires
PUTEAUX (92) - Rue Jean-Jaurès	90	Commerce	31/10/2017	Congé remis le 26/04/2017 - Loyer = 29 972 €

• Prises d'effet

Immeuble	m ²	Nature	Date de signature du bail	Date d'effet du bail	Loyer actuel	Ancien loyer
PARIS (75011) - Rue du Chemin Vert	104,4	Commerce	07/04/2017	17/04/2017	39 600 €	36 956 €
PARIS (75014) - Avenue du Maine	116	Commerce	21/04/2017	22/04/2017	36 000 €	45 917 €

Avec la prise d'effet du bail de Paris Chemin Vert et la signature de celui sous condition suspensive d'obtention des autorisations administratives de Paris Malesherbes, les locaux commerciaux situés Paris Intramuros seront occupés à 100 % dès le 3T 2017. Les autres immeubles font l'objet de réflexions et d'actions ciblées visant à trouver des solutions d'optimisation. La cellule de 4 000 m² Ex Virgin d'Avignon n'a toujours pas trouvé preneur : la société de gestion espère créer une nouvelle dynamique en procédant à sa découpe en trois pour élargir l'éventail des prospects potentiels.



Boulevard de Courcelles
PARIS XVII



Rue des Petits Carreaux
PARIS III

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 : 8, rue Auber - 75009 PARIS

VOTRE SCPI À LA LOUPE

Capital

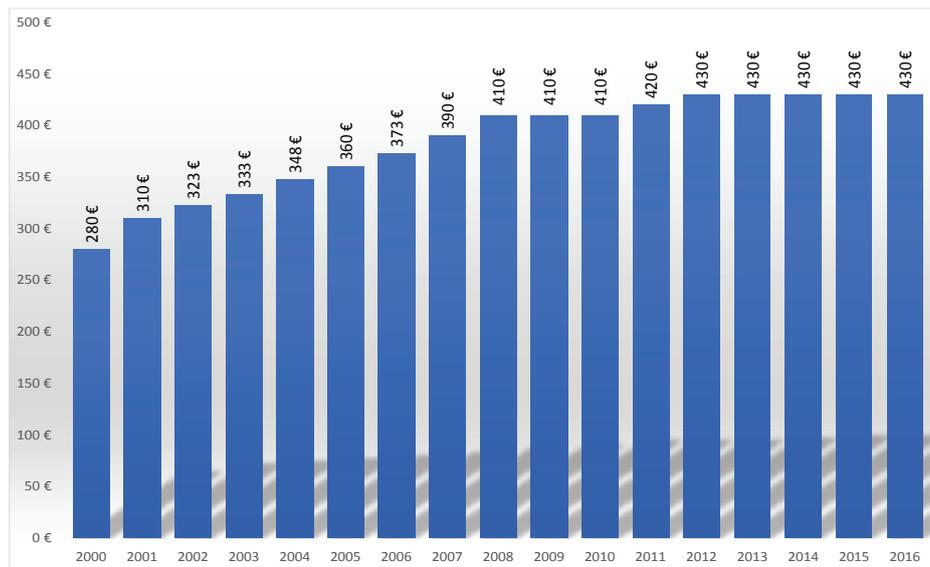
Le capital s'élève à 349 773 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	351 324	5 240	8 311	0	0	348 253	2 481
II	348 253	2 787	1 267	0	0	349 773	2 481

Prix de la part (voir rubrique Informations générales au dos)

Le prix de la part est fixé à 430 € depuis le 1er janvier 2012. Il est possible de souscrire des parts en nue-propiété ou via des contrats d'assurance-vie en unité de compte. Vous pouvez nous contacter à ce sujet.

Evolution du prix de la part depuis le 1er 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 €.

Valeurs de réalisation et de reconstitution (1)

Valeur de réalisation au 31/12/2016	406 €
Valeur de reconstitution au 31/12/2016	476 €

Distribution

Acomptes de distribution par part

(date de paiement : 25 juillet 2017)

	1T	2T	3T	4T	Total
Distribution 2017	4,29 €	4,29 €			
Dont revenu financier	-	-	-	-	
Dont acompte exceptionnel brut (prélèvement sur la réserve de plus-values)					
Distribution 2016	4,50 €	4,50 €	4,50 €	5,17 €	18,67 €
Dont revenu financier	-	-	-	-	
Dont acompte exceptionnel brut (prélèvement sur la réserve de plus-values)				0,97 €	

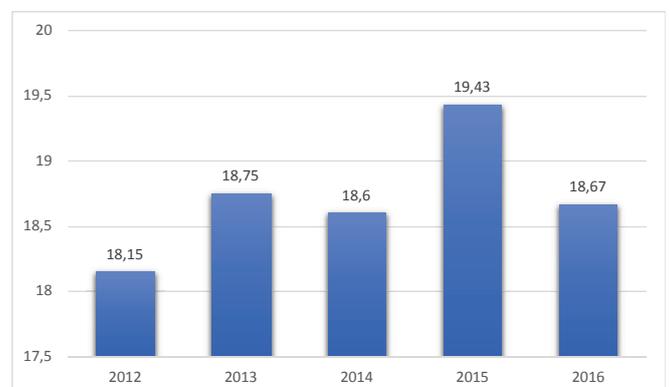
Le taux de distribution sur valeur de marché pour 2016 s'élève à 4,34 %.

Les performances passées ne préjugent pas 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.



Centre commercial de l'Oseraie - OSNY (95)

Dividende annuel au cours des 5 derniers exercices



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 : 8, rue Auber - 75009 PARIS

INFORMATIONS GENERALES

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)

- **Cessions de parts par 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^{ème} année de détention, 4 % par an pour la 22^{ème} année soit une exonération totale au titre de l'impôt sur le revenu au bout de 22 ans tandis que pour l'imposition des prélèvements sociaux, l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 15,5 %) 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.

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^{er} 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⁾

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 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 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.

Taux d'occupation physique (TOP) : Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. La société de gestion attire votre attention sur le fait que la publication du TOP n'est pas obligatoire et les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.

Capitalisation : Elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

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.

Pour toutes vos questions sur votre SCPI,
contactez-nous par téléphone au 01 40 29 86 86 ou par mail à contact@paref.com

www.paref-gestion.com

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

VOTRE CAPITAL PIERRE

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 : 8, rue Auber - 75009 PARIS