



ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Votre SCPI connaît une actualité riche issue de la stratégie de redressement qui a été décidée en 2018.

En effet Novapierre 1 vient d'acquérir un patrimoine de commerces développant une surface totale de 51 408 m² pour un montant de 94,5 M€.

Ce portefeuille comprend 27 actifs, offrant une diversification sur le plan des typologies d'actifs (retail park, galeries commerciales, commerces de pieds d'immeubles), des zones géographiques (France entière) et des activités des locataires.

Cette opération traduit la volonté de votre société de gestion de reprendre le chemin de la croissance et d'améliorer la performance financière de votre SCPI.

L'apport de ce patrimoine qui a été acquis le 2 mai avec un taux de rendement supérieur à 6 % va permettre de repositionner le TDVM de Novapierre 1 au-dessus de 4,5 % cette année et dans une fourchette de 4,6 et 4,8 % dès l'an prochain.

Cette opération de croissance qui porte à plus de 250 M€ la capitalisation a été possible grâce à la confiance d'investisseurs institutionnels qui ont validé la stratégie et la qualité du patrimoine de Novapierre 1 et qui ont souscrit 37 M€. La mise en place d'un prêt bancaire a permis de finaliser la structuration de cette opération de grande envergure.

La stratégie de gestion se poursuit par ailleurs avec la régénération du patrimoine, des arbitrages sur des locaux vacants situés sur des sites non stratégiques et de nouvelles locations sur des surfaces vacantes afin d'accueillir de nouveaux concepts développés aussi bien par des indépendants que des enseignes nationales. Dans cette logique, en plus des relocations ou renouvellements de baux réalisés au cours du 1^{er} trimestre sur près de 1 200 m², il faut se féliciter de l'aboutissement de la négociation portant sur une surface de 4 000 m² à Avignon – Cap Sud avec l'enseigne Maxi Bazar.

Enfin, Novapierre 1 a été élue 3^{ème} meilleure SCPI dans la catégorie « SCPI de commerces » par le magazine Mieux Vivre Votre Argent, avec un patrimoine résilient offrant de solides performances dans la durée.

Forts de ces bonnes nouvelles, nous aurons plaisir à vous retrouver lors de l'Assemblée Générale de votre SCPI le 12 juin prochain à 10h30.

Cordialement.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 1^{er} TRIMESTRE

Capitalisation au 31/03/2019	156 M€
Nombre d'associés au 31/03/2019	2 476
Acompte sur distribution au titre du 1T 2019	4,29 €
Prix de souscription <i>dont 8 % de commission de souscription</i>	440 €
Prix de retrait	404,80 €
Nombre de lots composant le patrimoine	265
Surface totale	59 257 m ²

PERFORMANCES AU 31/12/2018

Taux de rendement interne (TRI)



Taux de distribution sur valeur de marché

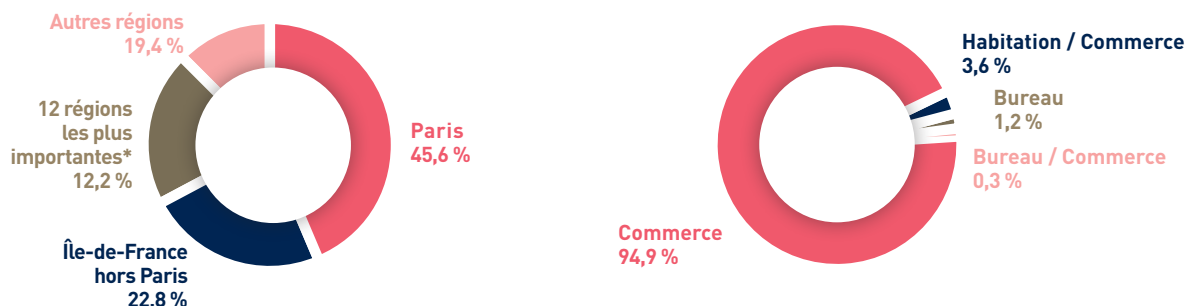
3,95 %



PATRIMOINE

REPARTITION SECTORIELLE ET GEOGRAPHIQUE

(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 (à la découpe)

Immeuble	Destination	Date	Prix net vendeur	Surface
CLICHY (92)	Commerce	27/02/19	230 000 €	97 m ²

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

89 %

* 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).

BAUX SIGNÉS

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet du bail	Loyer annuel	Surface
BOULOGNE (92) - Victor Hugo / Audio KB	Audioprothésiste	Commerce	05/02/2019	22 200 €	62 m ²
PARIS - Croix des Petits Champs / SAS Panik Room	Loisirs	Commerce	01/04/2019	30 000 €	35 m ²
PONT STE MARIE (10) / O'Tacos	Restauration	Commerce	01/03/2019	29 000 €	295 m ²
EPINAL (83) / Renouveau Maxi Zoo	Animalerie	Commerce	05/03/2018	71 959 €	612 m ²

PRISES D'EFFET

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Date d'effet	Loyer annuel	Surface
BOULOGNE (92) - Victor Hugo / Audio KB	Audioprothésiste	Commerce	05/02/2019	22 200 €	62 m ²
Paris VI - Prince (14) / Studio Valeria	Salon de coiffure	Commerce	16/01/2019	32 200 €	66 m ²
PONT STE MARIE (10) / O'Tacos	Restauration rapide	Commerce	01/03/2019	29 000 €	295 m ²
PARIS II - Petits Carreaux / Leonidas	Chocolatier / Confiserie	Commerce	15/03/2019	54 000 €	101 m ²

LIBÉRATIONS CONSTATÉES

Immeuble / Locataire	Activité	Nature	Fin de bail	Loyer actuel	Loyer potentiel	Surface
ENGHEIN (95) / Marsha	Cuisine, Salle de	Commerce	28/02/2019	64 425 €	50 000 €	226 m ²
GOUVIEUX (60)		Habitation	11/01/2019	7 774 €	7 560 €	43 m ²

VOTRE SCPI À LA LOUPE

CAPITAL

Le capital s'élève à **354 721 parts** en fin de trimestre.

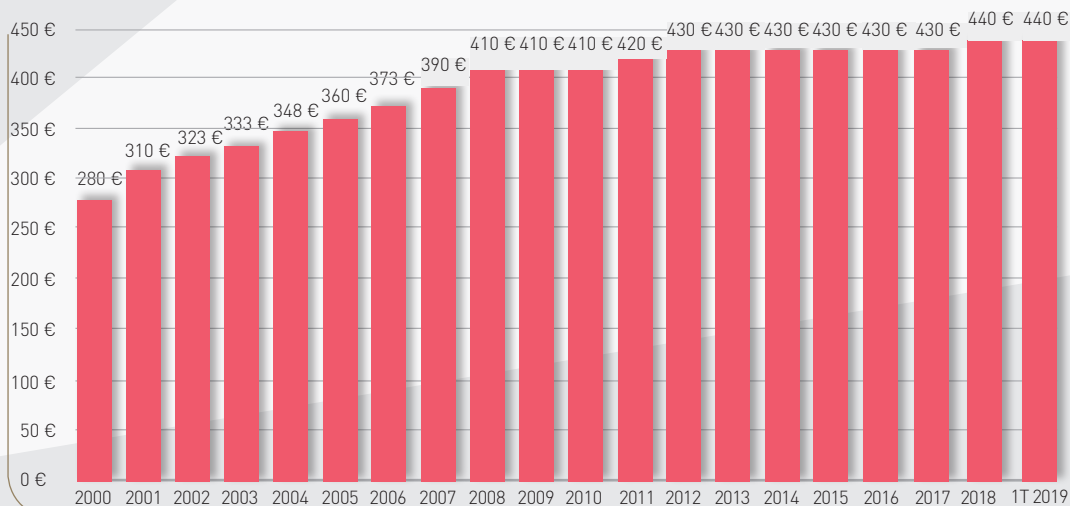
Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par les fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	354 708	981	968	0	0	354 721	2 476

PRIX DE LA PART

Le prix de souscription est fixé à 440 € depuis le 1er avril 2018.

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

Evolution depuis le 1^{er} janvier 2000



PRIX DE RETRAIT

Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions, s'établit à 404,80 € depuis le 1er avril 2018.

VALEURS DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation au 31/12/2018

411 €

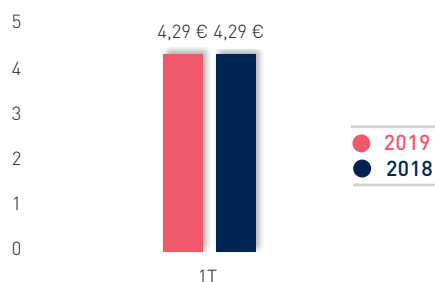
Valeur de reconstitution au 31/12/2018

483 €

DISTRIBUTION ET DIVIDENDE ANNUEL

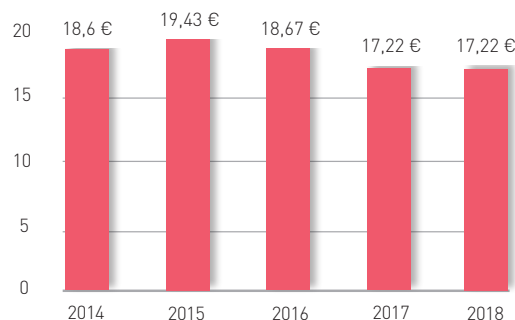
Distribution

Acomptes de distribution par part
(date de paiement : 19 avril 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 8/10 ans.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de votre SCPI se tiendra le mercredi 12 juin à 10h30 au Salon La Pagerie - Les Salons de l'Etoile Hôtel Napoléon, 40 avenue de Friedland - 75008 Paris. 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

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^{ème} année de détention, 4 % par an pour la 22^{ème} année soit une exonération totale 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.

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 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^{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 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 libérateur 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 40 29 86 86 / contact@paref.com
www.paref-gestion.com