

## Société Civile de Placement Immobilier

Société de gestion : Paref Gestion, 8 rue Auber 75009 PARIS Tél 01 40 29 86 86 Fax 01 40 29 86 87

Agrément AMF GP 08000011 du 19-2-2008 – E-mail : gestion@paref.com – site Internet : www.paref-gestion.com – Cartes professionnelles N° T 9170 et G 4438

**BULLETIN D'INFORMATION****PERFORMANCE GLOBALE DE 7 %**

Cher Associé,

Novapierre 1 a réalisé une bonne année 2011 avec une performance globale de 7 % dans un environnement incertain.

Les expertises de fin d'année montrent que le patrimoine de Novapierre 1 a continué de s'apprécier au cours de l'année 2011. La société de gestion a décidé de procéder à une augmentation de 10 € du prix de la part, la portant à 430 € au 2 janvier, soit une augmentation de 2,4 %. Avec le dividende du 4<sup>ème</sup> trimestre, la performance globale de votre placement s'élève ainsi à 7 % au titre de 2011.

Votre société a poursuivi son développement en 2011. Les acquisitions signées en 2011 représentent un montant total de 31,6 M€ (dont 21,7 M€ au 4<sup>ème</sup> trimestre) avec un rendement moyen de 6,3%, en ligne avec le marché.

Les équipes de Paref Gestion souhaitent une excellente année aux associés de Novapierre 1.

Thierry GAIFFE

**Évolution du capital** : Le capital est de 311 424 parts en fin de trimestre.

| Trimestre | Capital initial | Souscriptions | Retraits | Annulations | Capital final | Souscripteurs |
|-----------|-----------------|---------------|----------|-------------|---------------|---------------|
| I         | 183 759         | 21 237        | 1 187    | 479         | 203 330       | 1 257         |
| II        | 203 330         | 40 088        | 1 105    | 304         | 242 009       | 1 552         |
| III       | 242 009         | 53 015        | 1 492    | 295         | 293 237       | 1 917         |
| IV        | 293 237         | 22 036        | 1 672    | 2 177       | 311 424       | 2 076         |

**Marché secondaire** : Au cours du trimestre, la société de gestion a reçu 21 demandes de retrait pour 1 672 parts qui ont été immédiatement traitées et enregistré 11 annulations représentant 2 177 parts.

**Acquisitions** : Au cours du trimestre, nous avons signé sept actes authentiques pour un montant de 21,7 M€ en vue d'acquérir :

- un commerce à St Denis (93) au prix de 893 K€ avec un rendement de 6,5%,
- un commerce à Paris (8<sup>ème</sup>) au prix de 1 650 K€ avec un rendement de 4,6%,
- une galerie commerciale, comprenant 14 boutiques, au centre de Lille (59) au prix de 3 M€ avec un rendement de 6,6%,
- un commerce à Plaisir (78) au prix de 1 100 K€ avec un rendement de 7 %,
- un commerce à St Gratien (95) au prix de 1 245 K€ avec un rendement de 7,4%,
- une galerie commerciale, comprenant 20 boutiques, à Nevers (58) au prix de 5,8 M€ avec un rendement de 6,5%,
- un commerce à Bordeaux Mérignac (33) au prix de 8 M€ avec un rendement de 6,2 %.

**Situation locative** : Le taux d'occupation financier, exprimé en pourcentage des loyers, est en hausse à 94,6% contre 93,3% en fin de trimestre précédent. Le taux d'occupation physique ressort à 91,6%. Les principales vacances sont celles de Pont Sainte Marie, Guingamp et Vélizy.

**Souscription** : Le prix de la part est fixé à 430 € depuis le 2 janvier. La souscription minimum est de 5 parts (pour les nouveaux associés). Vous pouvez également acquérir les parts en nue-propriété.

**Retrait** : Si les souscriptions excèdent les retraits, la société rachète les parts à 92 % du prix d'émission, net de tout frais, soit 395,60 €. Par contre, si les retraits excèdent les souscriptions, la société de gestion propose à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement. Le prix de rachat par le fonds est alors égal à la valeur de réalisation en vigueur le jour du remboursement (soit actuellement 374 €).

**Assurance-vie** : Vous pouvez aussi investir dans Novapierre dans le cadre fiscal favorable de l'assurance-vie, avec ANTIN EPARGNE PENSION, SKANDIA et APICIL. L'intégration de Novapierre 1 dans d'autres contrats d'assurance-vie est en cours de discussion.

**Coupon** : Les trois premiers acomptes versés en avril, juillet et octobre au titre de 2011 représentent un total de 15,15 €. Le 4<sup>ème</sup> acompte au titre de 2011 est de 4,05 € par part (soit 3,975 € par part après prélèvements sociaux soit un montant net de 3,849 € pour ceux ayant opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire). Au total, la distribution annuelle 2011 s'élève à 19,2 €, soit 4,6% du prix d'émission en début d'exercice.

**Fiscalité** : Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011, les prélèvements sociaux sont de 13,5%. La fiscalité sur les plus-values immobilières change au 1<sup>er</sup> février 2012. L'abattement pour durée de détention est fixé à 2% par an entre 6 et 17 ans de détention, 4% par an entre 18 et 24 ans et 8% par an entre 25 et 30 ans. L'abattement fixe de 1 000 € opéré sur la plus-value brute est supprimé depuis le 20 septembre 2011.

Compte tenu du relèvement du prélèvement forfaitaire libératoire de 19 à 24 %, au 1er janvier, nous vous invitons à vérifier si votre option pour le prélèvement forfaitaire libératoire est toujours d'actualité et à nous envoyer un mail si vous voulez changer à gestion@paref.com.

**Internet** : Le site [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com) contient tout ce qui concerne votre SCPI, les autres SCPI et OPCI gérés par Paref Gestion. La société de gestion offre la possibilité de souscrire en ligne via le site [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).