

NOVAPIERRE

1

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2016



NOVAPIERRE 1

Société civile de placement immobilier
8, rue Auber - 75009 PARIS

425 103 017 RCS PARIS

Avenue Paul Doumer
PARIS XVI



Rue Monsieur Le Prince
PARIS VI



Centre commercial de l'Oseraie
OSNY (95)

ÉDITORIAL

Les atouts de Novapierre 1

Avec 95 % de son patrimoine en murs de magasins et 66 % de ses actifs en région parisienne, dont 42 % à Paris, Novapierre 1, véhicule entièrement dédié au commerce, est un instrument d'investissement protecteur et stable.

En 2016, la valeur de son patrimoine s'est accrue de 4,6 %, selon l'expert immobilier et le taux de distribution de notre SCPI est de 4,34 %, incluant 0,23 % de plus-values. Comme les rendements locatifs actuels des commerces parisiens se situent entre 3 % et 5 %, ce taux de distribution apparaît satisfaisant. Tout est fait pour diminuer les créances douteuses et le taux d'occupation financier a été stabilisé à 91,5 %, ce qui reste trop bas.

En 2017 et dans les années qui viennent, grâce aux efforts de gestion locative de Peref Gestion, Novapierre 1 devrait retrouver son statut de véhicule d'investissement privilégié dans le commerce de proximité. Son taux de distribution devrait être comparable aux taux moyens des SCPI de rendement, la qualité de son patrimoine, essentiellement à Paris ou en banlieue proche, lui assurant une protection durable contre les fluctuations des cycles économiques.

Roland FISZEL
Président

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général



NOVAPIERRE 1 SCPI Classique à capital variable

Assemblée Générale Ordinaire 17 mai 2017

■ <i>Organes de gestion et de contrôle</i>	3
■ <i>Rapport de la Société de Gestion</i>	4
■ <i>Rapport du Conseil de surveillance</i>	7
■ <i>Rapports du Commissaire aux comptes</i>	9
■ <i>État du patrimoine</i>	11
■ <i>Variation des capitaux propres comptables</i>	12
■ <i>Compte de résultat</i>	13
■ <i>Annexe aux comptes</i>	14
■ <i>Tableaux complémentaires</i>	16
■ <i>Inventaire détaillé des placements immobiliers</i>	19
■ <i>Texte des résolutions</i>	23

SCPI

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Jacques de JUVIGNY - *Directeur financier*

MEMBRES

Bertrand de GELOES d'ELSLOO - *Chef d'entreprise*

Guy FAUCHON - *Retraité, ancien Expert-Comptable et Commissaire aux comptes*

SNRT - *Représentée par Dominique CHUPIN, Dirigeant d'un ensemble de sociétés*

Fin de mandat : Assemblée générale statuant les comptes de l'exercice clos le 31/12/2016

Jacques KUNVARI - *Ancien Directeur Général d'un organisme social*

Stéphane LIPSKI - *Commissaire aux comptes*

MESNIL FINANCE CONSEIL - *Représentée par Gérard MAURIN*

Jean-Pierre POULHALEC - *Commerçant retraité*

Evelyne SALLEY - *Retraîtée, ex Manager Supply Chain et Responsable du Service Export d'un important groupe Japonais*

SCI de l'ASNEE - *Représentée par Anne-Sophie DEMAË-TIESSEN*

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Philippe GUEGUEN

Suppléant : Yves NICOLAS

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020

DÉPOSITAIRE

STATE STREET BANQUE S.A.

Fin de mandat : Illimité

SOCIÉTÉ DE GESTION

PAREF GESTION

SA au capital de 253 440 ■ Société de gestion de portefeuille ■ Agrément AMF GP-08000011 en

date du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Président du Conseil d'Administration : Roland FISZEL

Directeur Général : Gilles CHAMIGNON

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Philippe GUEGUEN

Suppléant : Yves NICOLAS

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire, conformément aux articles 20 et 21 des statuts et à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et des activités de votre Société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2016.

Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les dispositions du plan comptable des SCPI.

Marché des commerces

L'économie française affiche en 2016 une croissance de 1,1 %, contre 1,2 % en 2015, en dessous des prévisions du gouvernement (1,4 %). En effet, la plupart des analystes s'accordent à dire que l'effet conjugué des grèves du printemps et des attentats successifs ont freiné l'élan de la reprise et pénalisé les résultats du pays qui auraient été bien meilleurs.

Après deux années d'inflation quasi nulle, les prix à la consommation sont orientés à la hausse en 2016 (+ 0,6 % sur un an en décembre), portés par la remontée des prix de l'énergie et des produits alimentaires.

Le chômage reste l'une des préoccupations principales des Français après plusieurs trimestres consécutifs de hausse. En 2016, les chiffres ont enfin repris le chemin de la baisse à partir du mois de septembre. La mise en place des mesures gouvernementales (CICE/Pacte de Responsabilité) a permis de contenir l'envolée du nombre de demandeurs d'emplois. À l'heure actuelle, le taux de chômage dans l'Hexagone se situe à 9,7 % contre 9,9 % fin 2015.

Bien qu'en recul dans certains secteurs, la croissance de la consommation des ménages reste globalement positive sur l'année 2016. Après un pic au premier semestre, les chiffres du 3^{ème} trimestre annoncent un léger ralentissement des dépenses, tant pour les produits manufacturés que pour l'équipement du logement. Cela étant, ces dernières se sont ajustées à la hausse au 4^{ème} trimestre avec la consommation de biens d'énergie et la période des fêtes (+ 0,4 % en novembre). Un bémol : le secteur du textile, toujours très volatile, reste dans le rouge depuis fin 2015, affecté par des facteurs économiques mais aussi par les effets d'une météo erratique.

Le marché de l'immobilier d'entreprise a été particulièrement dynamique en 2016 avec environ 30 Mds€ investis. Cependant, si le bureau a représenté plus de 60 % des volumes investis, l'immobilier de commerce a moins profité de cette manne, affichant un volume d'investissement de 4,5 Mds€.

Étant donné les résultats affichés, le recul de l'investissement en immobilier de commerce en 2016 peut surprendre. Notons malgré tout la très belle performance du 4^{ème} trimestre avec plus de 2 milliards d'euros engagés qui permet d'afficher un volume annuel en progression de 32 % par rapport à la moyenne décennale. L'appétit des investisseurs, tant français qu'étrangers, pour le secteur du commerce ne se dément pas, il se heurte toutefois à l'étroitesse du marché hexagonal où les actifs sont rares.

Devant le fort appétit des investisseurs étrangers, les acquéreurs français ont cédé le pas en 2016, comptant pour moins de 55 % des volumes investis contre 77 % un an plus tôt. Le Moyen-Orient (10,05 %), les États-Unis (6,82 %), le Royaume-Uni (6,36 %) et la Norvège (6,15 %) ont été les acteurs étrangers les plus actifs sur le marché français.

La répartition géographique des investissements en commerces en 2016 met l'Île-de-France à l'honneur : la région capitale aura ainsi concentré 58 % du montant total investi, soit 2,6 milliards d'euros. Sans surprise, l'essentiel de ce montant s'est réalisé au travers de multiples acquisitions d'actifs de centre-ville (1,7 milliard d'euros) dont trois pour un montant supérieur à 100 millions d'euros.

La part de l'Île-de-France est en revanche plus réduite s'agissant des volumes investis en retail parks (32 %) et surtout en centres commerciaux avec seulement 25 % du montant total transacté. En province (1,9 milliard d'euros en 2016), les retail parks (775 millions d'euros engagés) ont pris l'ascendant sur les centres commerciaux (618 millions d'euros).

La recomposition du paysage de l'investissement en commerces s'est poursuivie en 2016 avec une croissance des volumes relevée pour le commerce de centre-ville (2,2 milliards d'euros investis au cours de l'année) et, à l'inverse, une forte contraction des cessions de centres commerciaux (à peine 800 millions d'euros cette année à comparer à 1,8 milliard d'euros en 2015 et un record à 4,5 milliards en 2014). L'absence d'opportunités sur ce segment de marché explique en partie la baisse des volumes engagés, l'appétit des investisseurs restant, quant à lui, intact.

L'autre fait marquant de l'année est la forte activité relevée sur les retail parks : ils auront dépassé pour la 1^{ère} fois de leur histoire le milliard d'euros investis en hausse de 51 % par rapport à 2015. Si la marche est encore haute pour venir concurrencer le commerce de centre-ville, les retail parks s'affirment comme les concurrents directs des centres commerciaux.

Sources : CUSHMAN & WAKEFIELD - CBRE - BNPRE

1) RAPPORT IMMOBILIER

A) Évolution du patrimoine

Novapierre 1 a réglé une indemnité d'éviction de 630 000 € à la société France Quick SAS qui a quitté les locaux le 30 septembre 2016 et dont le loyer s'élevait à la somme de 76 000 €. Par la suite, le commerce a été reloué au loyer de 225 000 € HC HT avec une franchise de loyer la première année de 50 K€ et de 30 K€ la deuxième année hors indexation.

Le commerce a été reloué à la société HOKI Sushi pour une durée de 10 ans dont 6 ans fermes, à destination de restauration.

L'ensemble des 3 lots situé rue des Petits Carreaux est estimé à 3 M€ HD.

Deux ventes ont été réalisées en 2016 pour un montant de 1 800 K€ hors droits portant sur une cellule dans un retail park à Brest (29) et une boutique en pied d'immeuble à Calais.

B) Évaluation des immeubles

Les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF, avec une actualisation annuelle de la valeur vénale entre deux expertises quinquennales.

Tous les biens de Novapierre 1 ont ainsi été soumis à évaluation : au total, l'expertise 2016 s'élève à 148 230 K€ pour un prix d'achat de 125 119 K€, soit une hausse de + 4,6 % par rapport à fin décembre 2015 (126 869 K€) à périmètre constant.

C) Situation locative

Au 31 décembre 2016, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 91,5 %. Le TOF moyen sur les quatre trimestres de 2016 s'établit à 91,3 %. Au 31 décembre 2016, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 83,3 %.

30 lots représentant des bureaux et des commerces sont vacants pour une surface totale de 9 216 m².

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).

* La société de gestion attire votre attention sur le fait que les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.

2) RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

A) Variation de capital

SCPI à capital variable, Novapierre 1 fait varier son capital de manière permanente, entre un minimum égal à 90 % du capital effectif en début d'exercice et un maximum égal au capital statutaire fixé à 500 000 parts de 240 euros nominal.

Au cours de l'exercice 2016, le capital effectif est passé de 349 418 à 351 324 parts. L'augmentation de 1 906 parts correspond à l'émission de 12 952 parts, moins le rachat de 10 116 parts et l'annulation de 930 parts.

Le prix d'émission reste fixé à 430 € depuis le 1^{er} janvier 2012, soit un niveau sensiblement inférieur à la valeur de reconstitution proposée à la présente assemblée (476 €, cf. *infra* D).

La date d'entrée en jouissance est fixée au premier jour du troisième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

B) Marché des parts

Au 31 décembre 2016, 7 550 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé. Le fonds de remboursement a été utilisé pour un montant de 996 K€ pour 2 566 parts.

C) Fonds de remboursement

Selon la réglementation, le fonds de remboursement peut être doté soit par prélèvement sur les résultats, soit par affectation du produit des cessions d'immeubles.

Les cessions d'actifs ne sont autorisées par la réglementation qu'après 5 ans de détention et dans la limite annuelle de 15 % des actifs.

À titre préventif, l'AG du 14 mai 2008 a adopté une résolution, afin de porter le plafond du fonds de remboursement de 1,5 M€ à 3 M€.

D) Évolution des valeurs de réalisation, de reconstitution et prix d'émission

Ces valeurs, soumises à votre approbation en vertu de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, figurent en bas du tableau I. Ce tableau donne également la *valeur comptable*, basée sur l'actif net, soit 339 € par part (contre 339 € en 2015).

■ La valeur de réalisation, basée sur la valeur estimée par l'expert de la SCPI, est de 406 € par part (contre 387 € à fin 2015).

■ La valeur de reconstitution, qui tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission, est de 476 € par part (contre 454 € en 2015).

Ces valeurs font l'objet, comme chaque année, d'une résolution soumise à votre approbation.

■ Le prix d'émission des parts peut être fixé librement dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 428,4 € par part et 523,6 € par part.

Comme indiqué en A ci-dessus, la société de gestion, en accord avec le Conseil de surveillance, a décidé de maintenir, au 1^{er} janvier 2017, le prix d'émission de la part à 430 €, restant ainsi par prudence dans le bas de la fourchette.

E) Affectation des résultats

Le résultat de l'exercice s'élève à 6 114 K€.

Nous vous proposons d'approuver la distribution de 6 150 K€, correspondant aux 4 acomptes trimestriels déjà versés.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2016, le bénéfice distribué sera ainsi de 17,70 €.

Si vous acceptez l'affectation des résultats qui vous est proposée, le report à nouveau passera de 110 K€ à 75 K€ à l'issue de l'assemblée générale.

F) Performances

1) Taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)

Au cours de l'exercice, le prix de souscription de la part est resté fixé à 430 €.

La distribution de 18,68 € par part, incluant 0,98 € par part lié à la distribution de plus-values, représente un taux de distribution de 4,34 % l'an par rapport au prix de la part acquéreur moyen de l'année, soit 430 €, prix inchangé en 2016.

Définition : Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées)
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n

2) Taux de Rendement Interne

Les Taux de Rendement Interne (TRI) à 7 ans et 10 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 4,30 % et 5,56 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années. Il se définit comme le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant).

G) Dotation aux provisions

Une provision pour travaux a été dotée comme précédemment à hauteur de 3 % des loyers potentiels facturés, soit 291 K€.

Une dotation pour créances douteuses de 517 K€ a d'autre part été inscrite au bilan de 2016 pour des locataires contentieux. Ils concernent entre autres 8 locataires en procédure pour recouvrement. Ils représentent 62 % du total, provisionnés à 100 %.

Les autres locataires qui sont en cours de procédure ou en retard de paiement (impayés) peuvent être provisionnés entre 25 et 100 %.

H) Rémunération de la société de gestion et de son personnel

Conformément aux statuts, Paref Gestion a perçu 414 K€ HT en commission de souscription (8 % HT des capitaux collectés) et 660 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers encaissés et produits financiers nets).

L'information relative aux rémunérations 2016 du personnel de la société de gestion, conformément à la directive AIFM, est disponible auprès de la société de gestion sur simple demande.

I) Emprunt / Ligne de trésorerie

Depuis 2007, la limite de recours à l'emprunt est de 25 millions d'euros. Novapierre 1 dispose d'une ligne de crédit ouverte par la BRED, portée à 3 M€ depuis 2008, renouvelée en 2012 et 2016.

Cette ligne de crédit est utilisée à fin 2016 à hauteur de 2,5 M€. Au 31 décembre 2016, les emprunts bancaires et les intérêts courus non échus s'élèvent à 6 501 K€ contre 6 794 K€ à fin 2015.

Novapierre 1 a souscrit en 2015 un emprunt auprès de la BPI pour l'acquisition d'une galerie commerciale à Épinal.

J) Engagement hors bilan

En contrepartie des engagements de financement reçus de la BRED et en vertu de l'autorisation donnée par l'assemblée générale du 27 octobre 2000, votre société a renouvelé les garanties hypothécaires sur les biens immobiliers situés rue de Silly à Boulogne, rue de St-Germain à Maisons-Laffitte et avenue des Gobelins à Paris.

Une hypothèque et un privilège de prêteur de denier ont été consentis à la BPI pour le montant total de 6,85 M€.

K) Expert externe en évaluation

L'assemblée générale du 18 mai 2016 a décidé de nommer Cushman & Wakefield pour une durée de 5 ans se terminant à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

Comme toute la profession des experts immobiliers de la place, l'expert immobilier de Novapierre 1 a refusé d'être qualifié d'expert externe en évaluation au sens de l'article L. 214-24-13 à 26 du Code monétaire et financier.

Leur mission se limite en conséquence à l'estimation de la valeur vénale des actifs immobiliers à l'exclusion de la valeur liquidative du fonds dont l'estimation reste à la charge de la société de gestion.



Mesdames, Messieurs,

Votre Conseil de surveillance s'est assuré en 2016 de la poursuite d'une gestion active de Novapierre 1.

Ceci concerne aussi bien l'amélioration de la situation locative (le TOF atteint 91,5 %), les contentieux que les arbitrages (2 biens vendus en province). Un certain nombre de dispositions prises en 2016, ne porteront leurs conséquences sur le dividende qu'en 2017 (relocation après franchise, investissement dans un retail park en Alsace acquis en partie à crédit) mais dont la finalisation a été retardée jusqu'à début 2017.

Le dividende 2016 s'élève à 18,68 € dont 0,98 € de plus-value pour 2016, soit 4,34 % de rendement.

Durant l'année 2016, Novapierre 1 a collecté 5,5 millions €. L'ensemble des demandes de rachat ont été compensées par les nouvelles souscriptions (pour 7 550 parts) et pour les plus impatients des associés par la sollicitation du fonds de remboursement (pour 2 566 parts) qui a pleinement joué son rôle. Le capital a ainsi augmenté de 820 K€.

Nos commerces restent essentiellement parisiens. Leur valeur vient d'être réévaluée de 4,6 % à périmètre constant sur un an (à fin 2016) par une expertise immobilière complète du patrimoine.

Ainsi, la qualité du patrimoine acquis, l'amélioration de la situation locative, la réalisation de nos investissements par une utilisation maîtrisée du crédit, la maîtrise du capital, la qualité et la transparence de l'équipe de gestion, l'implication de tous les membres du Conseil de surveillance, permettent de rester confiant quant à l'amélioration des performances de Novapierre 1.

Nous vous invitons donc à participer à l'assemblée générale de Novapierre 1 et d'y adopter l'ensemble des résolutions proposées.

Paris, le 30 mars 2017

Jacques de JUVIGNY

Président du Conseil de surveillance

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance est composé de :

- Jacques de JUVIGNY
- Bertrand de GEOLES d'ELSLOO
- Guy FAUCHON
- Stéphane LIPSKI
- MESNIL FINANCE CONSEIL - représentée par Gérard MAURIN
- Evelyne SALLEY
- SCI de l'ASNEE - représentée par Anne-Sophie DEMAË-TIESSEN
- SNRT - représentée par Dominique CHUPIN

Trois des huit mandats arrivent à échéance :

- Guy FAUCHON
- Bertrand de GEOLES d'ELSLOO
- SNRT - représentée par Dominique CHUPIN

Trois postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont :

(par ordre d'arrivée de la candidature)

NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	RENOUVELLEMENT	NOMBRE DE PARTS
FAUCHON	Guy	63	Retraité - ancien Expert-Comptable et Commissaire aux comptes	Oui	60
DE GEOLES D'ELSLOO	Bertrand	70	Chef d'entreprise	Oui	334
SNRT	Représentant : Dominique CHUPIN	58	Dirigeant d'un ensemble de sociétés	Oui	2 128

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	RENOUVELLEMENT	NOMBRE DE PARTS
1	FISCHER	Bruno	47	Notaire	Non	30
2	SIMERAY	François	50	Conseiller indépendant en placement et économie budgétaire	Non	42
3	DEJEAN	Yves	63	Expert-Comptable	Non	30
4	SCI AAAZ	Représentant : Fabrice BLANC	43	Commandant de Gendarmerie	Non	21

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI Novapierre 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Cushman & Wakefield, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 18 mai 2016. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments probants justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - JUSTIFICATION DE NOS APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Règles et principes comptables :

La note 2 de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations. Nous avons examiné la méthode de calcul ainsi que les données utilisées pour le calcul forfaitaire de cette provision au regard de l'historique des dépenses réellement engagées.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2017

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Philippe GUEGUEN

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Peref Gestion :

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant :

1) Une commission de gestion

Son montant est de 8 % HT des loyers et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2016, la commission prise en charge par votre société s'élève à 660 080 € hors taxes.

2) Une commission de souscription

Son montant est au plus égal à 8 % HT du prix de souscription des parts. Au titre de l'exercice 2016, la commission prise en charge par Novapierre 1 s'élève à 413 557 € hors taxes.

3) Une commission sur les ventes

Son montant est égal à 2 % HT des ventes hors droits lors des cessions d'actifs. Ce taux est réduit à 1,5 % en cas d'intervention d'un intermédiaire. Dans ce dernier cas, le montant total de la commission est plafonné à 5 % HT de la valeur de l'actif calculée hors droits. 28 000 € ont été pris en charge par Novapierre 1 au titre de l'exercice 2016.

4) Une commission sur mutation des parts

Au titre de frais de dossier, un forfait de 75 € HT par titulaire. À ce titre, 7 350 € ont été facturés sur 2016.

5) Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Son montant est de 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ HT suivis directement par la société de gestion. Celle-ci n'a pas produit d'effet en 2016.

Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2017

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Philippe GUEGUEN

TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	31.12.2016		31.12.2015	
	Bilan (1)	Estimé (2)	Bilan (1)	Estimé (2)
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Terrains et constructions locatives	125 119 078	148 230 000	126 869 078	143 323 000
Immobilisations en cours (promesses)				
Revalorisation des biens sous promesse				
Immobilisations locatives	125 119 078	148 230 000	126 869 078	143 323 000
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Frais d'acquisition des immeubles				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0	0	0	0
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-317 898		-338 745	
Autres provisions pour risques et charges				
Provisions liées aux placements immobiliers	-317 898	0	-338 745	0
TOTAL I	124 801 180	148 230 000	126 530 333	143 323 000
II - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Associés capital souscrit non versé			30 100	30 100
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Actifs immobilisés	0	0	30 100	30 100
Locataires et comptes rattachés	5 324 722	5 324 722	5 057 761	5 057 761
Autres créances	1 383 995	1 383 995	1 157 703	1 157 703
Provisions pour dépréciation des créances	-1 509 963	-1 509 963	-1 423 658	-1 423 658
Créances	5 198 754	5 198 754	4 791 806	4 791 806
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	40 212	40 212		
Autres disponibilités	3 877 496	3 877 496	1 622 292	1 622 292
Valeurs de placement et disponibilités	3 917 708	3 917 708	1 622 292	1 622 292
Provisions générales pour risques et charges				
Emprunts	-9 001 069	-9 001 069	-7 794 386	-7 794 386
Autres dettes financières	-1 912 758	-1 912 758	-1 905 221	-1 905 221
Dettes d'exploitation	-602 008	-602 008	-837 161	-837 161
Dettes associés	-1 455 738	-1 455 738	-1 530 233	-1 530 233
Dettes diverses	-643 299	-643 299	-916 729	-916 729
Dettes	-13 614 873	-13 614 873	-12 983 730	-12 983 730
TOTAL II	-4 498 411	-4 498 411	-6 539 534	-6 539 534
III - COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	23 000	23 000	25 419	25 419
Charges à répartir sur plusieurs exercices	682 367	682 367	80 317	80 317
Produits constatés d'avance	-1 778 997	-1 778 997	-1 636 868	-1 636 868
TOTAL III	-1 073 630	-1 073 630	-1 531 132	-1 531 132
TOTAL GÉNÉRAL	119 229 138	142 657 959	118 459 667	135 252 335
Nombre de parts en fin de période	351 324	351 324	349 418	349 418
Valeur par part comptable (1) réalisation (2)	339	406	339	387
Frais de reconstitution (3)		24 489 007		23 445 013
Total = valeur de reconstitution globale		167 146 966		158 697 348
Valeur de reconstitution par part		476		454

(1) La colonne « valeur bilan » est basée sur les coûts historiques. Le total donne la « valeur comptable »

(2) La colonne « valeur estimée » est basée sur l'expertise de fin 2016. Le total donne la « valeur de réalisation »

(3) Frais d'acquisition des immeubles (7,5 %) plus commission de souscription (8 %)

TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES



	Situation au 31.12.2015	Affectation du résultat 2015	Autres mouvements	Situation au 31.12.2016
Capital				
Capital souscrit	83 843 520		474 240	84 317 760
Capital en cours de souscription	16 800		-16 800	0
Sous-total	83 860 320	0	457 440	84 317 760
Primes d'émission				
Primes d'émission	55 721 837		742 932	56 464 769
Primes d'émission en cours de souscription	13 300		-13 300	0
Prélèvement sur prime d'émission	-21 561 710		-410 371	-21 972 081
Sous-total	34 173 426	0	319 261	34 492 687
Écarts d'évaluation	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur résultat	0			0
Plus ou moins-values cessions d'immeubles	315 127		28 000	343 127
Réserves	0			0
Report à nouveau	141 935	-31 140		110 795
Résultat				
Résultat de l'exercice antérieur	6 094 172	-6 094 172		
Distribution	-6 125 312	6 125 312		
Résultat de l'exercice			6 114 312	6 114 312
Acomptes sur distribution			-6 149 543	-6 149 543
Sous-total	110 794	0	-35 231	75 564
TOTAL	118 459 667	0	769 470	119 229 138

TABLEAU III - COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES	31.12.2016	31.12.2015
Frais d'acquisition d'immeubles	-3 186	907 557
Autres charges ayant leur contrepartie en produits	1 555 144	1 223 314
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-162 598	-25 510
Grosses réparations	312 055	203 862
Impôts fonciers	898 775	845 331
Autres charges immobilières	77 316	86 162
Charges immobilières	2 677 506	3 240 716
Commissions d'arbitrage		
Commissions de gestion	660 080	651 884
Commissions de souscription	413 557	127 996
Honoraires d'exploitation	320 349	283 546
Impôts et taxes	84 712	62 643
Dotations aux amortissements d'exploitation	27 950	5 083
Dotations aux provisions pour créances douteuses	517 199	639 551
Dotations aux provisions pour grosses réparations	291 208	291 481
Autres charges	438 281	443 654
Charges d'exploitation	2 753 336	2 505 838
Charges financières	99 295	43 110
Charges exceptionnelles	4 098	1
Dotations aux amortissements et provisions exceptionnels		
Charges exceptionnelles	4 098	1
TOTAL DES CHARGES	5 534 235	5 789 665
BÉNÉFICE	6 114 312	6 094 172
TOTAL GÉNÉRAL	11 648 546	11 883 837
PRODUITS		
Loyers	8 558 940	8 398 138
Charges refacturées	1 890 232	1 819 248
Produits annexes		
Produits de l'activité immobilière et annexes	10 449 172	10 217 386
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	400 895	342 589
Reprises de provisions pour grosses réparations	312 055	203 862
Reprises de provisions pour risques et charges	30 000	
Transferts de charges d'exploitation	416 339	1 120 953
Autres produits		
Autres produits d'exploitation	1 159 288	1 667 404
Produits financiers	-72	-1 324
Produits exceptionnels	40 158	370
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Produits exceptionnels	40 158	370
TOTAL DES PRODUITS	11 648 546	11 883 837

Le résultat de l'exercice 2016 est de 6 114 K€. Compte tenu du projet d'affectation de ce résultat, le total des fonds propres est de 119 229 K€. Les notes ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

1 - RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes ont été établis suivant les conventions générales comptables et le plan comptable des SCPI, modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999.

■ *Les immeubles* sont inscrits dans l'état du patrimoine à leur coût historique dans la colonne « valeur bilantielle ». Leur valeur vénale actuelle, déterminée d'après les estimations de Cushman & Wakefield figure dans la colonne « valeur estimée ». La méthodologie de Cushman & Wakefield consiste à déterminer la valeur des biens en fonction de leur rendement et à amender éventuellement les résultats obtenus en fonction des valeurs de marché. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les 5 ans. Une simple actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

■ Les charges et les produits sont comptabilisés hors TVA.

2 - INFORMATIONS DIVERSES

A) État du patrimoine

■ *Terrains et constructions locatives* : la valeur estimée se monte à 148 230 K€, soit une plus-value latente de 23 111 K€ par rapport au prix d'achat de 125 119 K€ qui figure dans la première colonne.

Deux arbitrages ont été réalisés en 2016 (Brest le 28/01/2016 et Calais le 16/11/2016).

■ *Provision pour grosses réparations* : cette provision est forfaitaire et basée sur les loyers.

■ *Capital souscrit non versé* : il s'agit de sommes à recevoir d'établissements de crédit au titre de prêts demandés par des clients pour le financement de leur souscription. En cas de recours au crédit, il s'écoule au moins un mois entre l'enregistrement des souscriptions et le versement des fonds. La contrepartie est ventilée au tableau de variation des capitaux propres entre capital et prime en cours de souscription.

■ *Locataires* : ce poste comprend principalement les loyers du premier trimestre 2017 facturés en décembre 2016, ainsi que la taxe foncière 2016 récupérable et refacturée en fin d'année 2016.

Les locataires douteux représentent un montant de 2 591 K€.

■ *Autres créances* : il s'agit des fonds de roulement payés aux syndicats, des produits à recevoir ou avoirs à émettre sur les redditions de charges à refacturer 2015 et 2016, de l'indemnité sur perte de loyer du sinistre incendie à Plaisir estimée au 31/12/2016 et de la promesse relative à l'acquisition de Wittenheim.

■ *Disponibilités* : pour éviter des cessions préjudiciables à certains associés, la trésorerie disponible est placée en certificats de dépôt et non pas en SICAV de trésorerie.

La trésorerie comprend la ligne de crédit utilisée à hauteur de 2,5 M€.

■ *Emprunts* : le capital remboursé en 2016 sur l'emprunt d'Épinal est de 293 K€, le capital restant dû au 31/12/2016 représente 6 485 K€. Les intérêts prélevés en 2016 par la BPI sont de 100 K€, dont 16 K€ d'intérêts courus.

Novapierre 1 dispose d'une ligne de crédit ouverte par la BRED, portée à 3 M€ depuis 2008. La ligne de crédit est utilisée à hauteur de 2,5 M€ au 31/12/2016.

■ *Dettes d'exploitation* : ce poste correspond à des factures reçues en fin d'année et des factures non parvenues.

■ *Dettes associés* : il s'agit des dividendes du 4^{ème} trimestre 2016 versés en 2017.

■ *Dettes diverses* : ce poste comprend principalement de la TVA collectée sur les factures faites ou à établir et des rejets sur dividendes.

■ *Charges à répartir sur plusieurs exercices* : il s'agit de l'établissement des frais d'emprunts BPI et de l'indemnité de résiliation versée au locataire des Petits Carreaux à Paris.

■ *Produits constatés d'avance* : il s'agit des loyers et provisions sur charges du 1^{er} trimestre 2017 à échoir facturés en décembre.

B) Capitaux propres

■ *Capital souscrit* : les souscriptions sont ventilées entre le nominal invariable (240 € par part) et la prime d'émission, calculée par différence.

■ *Capital et prime en cours de souscription* : il s'agit des souscriptions reçues en fin d'année et financées par des crédits bancaires non débloqués au 31 décembre.

■ *Prélèvement sur la prime* : sont imputés sur la prime d'émission les frais d'acquisition d'immeubles, y compris les frais annexes, et de la commission de souscription, statutairement prélevés sur la prime.

■ *Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles* : la plus-value brute réalisée sur les cessions d'actifs s'élève à 343 K€.

Il a été décidé en 2016 une distribution au titre des plus-values de cession d'immeubles de 0,98 € brut par part.

C) Résultat

■ *Frais d'acquisition d'immeubles* : ce poste enregistre les droits d'enregistrement et les frais d'actes ainsi que les honoraires des expertises préalables, les commissions payées aux intermédiaires sur les acquisitions et la quote-part de Novapierre 1 dans les frais de mise en copropriété.

■ *Dotation aux provisions* : la provision pour grosses réparations

fait l'objet d'une dotation annuelle qui est égale à 3 % des loyers, soit 291 K€ en 2016. La dotation aux provisions pour créances douteuses s'élève à 517 K€ (compte tenu des reprises sur provisions de 401 K€ et des pertes sur créances irrécouvrables de 303 K€, classées en autres charges, la charge nette s'élève à 419 K€ contre 565 K€ en 2015).

■ *Commission de gestion* : celle-ci est égale à 8 % HT des loyers encaissés et produits financiers nets.

■ *Commission de souscription* : celle-ci est au plus égale à 8 % HT des souscriptions. Elle est comptabilisée lors des souscriptions mais n'est payée que lors de la réception des fonds par la société.

■ *Honoraires d'exploitation* : il s'agit des frais de l'expertise immobilière annuelle, des honoraires d'avocats, du dépositaire, de réviseurs comptables et de commissaires aux comptes.

■ *Impôts et taxes* : il s'agit de la CRL due sur les habitations et commerces non soumis à TVA, de la CVAE et CFE.

■ *Amortissements d'exploitation* : étalement des frais d'emprunts et de l'indemnité de résiliation versée au locataire des Petits Carreaux à Paris en vue de relouer le local à des conditions financières plus intéressantes.

■ *Transfert de charges* : ce poste comprend les frais d'acquisition des immeubles et la commission de souscription qui sont statutairement amortis sur la prime d'émission.

■ *Produits financiers* : l'utilisation de la trésorerie en 2016 n'a pas permis de dégager de produits financiers.

■ *Charges financières* : il s'agit des intérêts sur les emprunts souscrits auprès de la BPI pour l'acquisition d'une galerie commerciale située à Épinal.

D) Engagements hors bilan

■ En contrepartie des engagements de financement reçus de la BRED, et en vertu de l'autorisation donnée par l'assemblée générale du 27 octobre 2000, votre société a donné en hypothèque les biens immobiliers situés rue de Silly à Boulogne, rue de St-Germain à Maisons-Laffitte et avenue des Gobelins à Paris (sans changement).

■ Une hypothèque et un privilège de prêteur de denier ont été consentis à la BPI pour le montant total de 6 850 000 €.

TABLEAU IV - RÉSULTAT PAR PART (1) *



Tableaux Complémentaires

	2012		2013		2014		2015		2016	
	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€
REVENUS										
Recettes locatives brutes	97	21,8	99	24,2	99	24,1	100	23,9	100	24,6
Produits financiers avant prélèvement libératoire	3	0,6	1	0,3	1	0,3	0	0,0	0	0,0
Produits divers	0	0,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,1
TOTAL DES REVENUS	100	22,5	100	24,6	100	24,4	100	23,9	100	24,7
CHARGES										
Grosses réparations	2	0,4	2	0,6	6	1,6	2	0,6	4	0,9
Autres charges immobilières**	1	0,3	4	1,0	6	1,4	4	0,9	6	1,4
Commission de gestion	8	1,8	8	2,0	8	1,9	8	1,9	8	1,9
Autres frais de gestion	5	1,1	4	0,9	7	1,8	8	2,0	10	2,4
Charges financières	1	0,1	0	0,0	0	0,0	1	0,1	1	0,3
Charges exceptionnelles	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<i>Sous-total charges externes</i>	<i>16</i>	<i>3,6</i>	<i>18</i>	<i>4,5</i>	<i>27</i>	<i>6,6</i>	<i>23</i>	<i>5,4</i>	<i>28</i>	<i>6,9</i>
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements (travaux à étaler)										
Provisions nettes pour travaux (3)	1	0,3	1	0,1	-3	-0,8	1	0,2	0	-0,1
Autres provisions nettes (3)	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	0,9	1	0,3
<i>Sous-total charges internes</i>	<i>1</i>	<i>0,3</i>	<i>1</i>	<i>0,1</i>	<i>-3</i>	<i>-0,8</i>	<i>5</i>	<i>1,1</i>	<i>1</i>	<i>0,3</i>
TOTAL DES CHARGES	17	3,9	19	4,6	24	5,8	27	6,6	29	7,1
RÉSULTAT	79	17,7	77	18,9	76	18,6	73	17,3	71	17,6
Variation du report à nouveau	0	0,1	1	0,1	0	0,0	0	-0,1	0	-0,1
Variation des autres réserves										
Revenus distribués	81	18,2	78	19,0	77	18,8	73	17,4	72	17,7
Nombre de parts au 31.12	339 243	351 778	352 425	349 418	351 324					
Nombre de parts (moyenne annuelle)	326 399	341 093	351 518	351 399	347 569					

* 5 derniers exercices

** Ce poste intègre l'entretien du patrimoine et les charges locatives non récupérables

(1) Rapporté à la moyenne annuelle, calculée d'après les dates de jouissance (dernière ligne du tableau)

(2) Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes

(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU V - TABLEAU DE FINANCEMENT



	Total au 31.12.2015	Variation 2016	Total au 31.12.2016
Variation de capital, y compris prime d'émission	139 595 457	1 187 072	140 782 529
Cessions d'immeubles	3 312 265	1 750 000	5 062 265
Plus ou moins-values sur ventes d'immeubles	315 127	28 000	343 127
Bénéfice hors plus-values de cession	6 094 172	20 140	6 114 312
Autres mouvements sur report à nouveau	141 935	-31 140	110 795
Variation des dettes à long terme	7 794 386	1 206 683	9 001 069
Variation des dettes à court terme	5 189 344	-575 540	4 613 804
Dotations nettes aux provisions	1 869 877	-478 348	1 391 528
TOTAL DES RESSOURCES	164 312 563	3 106 866	167 419 429
Acquisitions d'immeubles hors cessions	130 181 343	0	130 181 343
Commissions de souscription	11 645 050	413 557	12 058 607
Frais d'acquisition	9 916 660	-3 186	9 913 474
Variation des valeurs réalisables	4 821 906	376 848	5 198 754
Fonds de remboursement			
Dividendes	6 125 313	24 230	6 149 543
TOTAL DES EMPLOIS	162 690 271	811 449	163 501 720
DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE	1 622 292	2 295 417	3 917 709
Passif exigible	-5 189 344	575 540	-4 613 804
Variation des valeurs réalisables	4 821 906	376 848	5 198 754
Solde du dividende	-1 530 233	74 495	-1 455 738
Cessions en cours			
Acquisitions en cours			
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	-275 380	3 322 300	3 046 920
Emprunts maximum autorisés (1)	25 000 000		25 000 000
Emprunts autorisés (Emprunts relais)	-3 000 000	2 500 000	-500 00
Emprunts utilisés	-7 794 386	1 309 441	-6 484 945
DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS	13 930 234	7 131 741	21 061 975
Promesse acquisition (acte en mains)		-3 900 000	-3 900 000
Promesse cession			0
Sous-total	0	-3 900 000	-3 900 000
DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS	13 930 234	3 231 741	17 161 975
LIQUIDITÉ DISPONIBLE HORS AUTORISATION EMPRUNTS	-275 380	3 322 300	3 046 920

(1) AG 2007 maximum 25 M€

TABLEAU VI - ÉVOLUTION DU CAPITAL *

Année (31.12)	Capital nominal 240 €	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération HT de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31.12
	€	€			€	€
2012	81 418 320	12 117 740	339 243	2 441	1 121 390	430
2013	84 426 720	5 939 926	351 778	2 534	507 816	430
2014	84 582 000	498 701	352 425	2 534	243 437	430
2015	83 860 320	-1 039 105	349 418	2 510	127 996	430
2016	84 317 760	1 187 072	351 324	2 495	413 557	430

* 5 derniers exercices

TABLEAU VII - ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ *

Année	Prix de la part en € au 1 ^{er} janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution sur valeur de marché ** %	Report à nouveau € par part au 1 ^{er} janvier
	Entrée	Sortie			
2013	430	395,60	18,75	4,38	0,32
2014	430	395,60	18,60	4,37	0,43
2015	430	395,60	19,43 ***	4,53	0,40
2016	430	395,60	18,68 ****	4,34	0,32
2017	430	395,60	NA	NA	0,22

* 5 derniers exercices

** 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 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N

*** dont 2 € par part lié à la distribution de plus-values

**** dont 0,98 € par part lié à la distribution de plus-values

TABLEAU VIII - MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS *

Année	Parts retirées		Demandes en suspens	Délai moyen d'exécution	Rémunération du gérant sur les cessions
	Nombre	% des parts en circulation			€
2012	4 101	1,2	0	15 jours	2 925
2013	4 946	1,4	0	15 jours	3 750
2014	7 332	2,1	0	15 jours	4 887
2015	6 801	2,0	40	15 jours **	5 850
2016	10 116	2,9	0	15 jours	7 350

* 5 derniers exercices

** si utilisation du fonds de remboursement

TABLEAU IX - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat de l'exercice précédent	6 094 172
Report à nouveau en début d'exercice	141 935
Total	6 236 107
Distribution au titre de l'exercice précédent	6 125 312
Report à nouveau en fin d'exercice (€)	110 795

TABLEAU X - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Activité	Surface m ²	Loyer K€/an (3)	Rendt % (2)	Valeur HD comptable (K€)	Valeur HD estimée (K€) (1)	
										2016	2015 (4)
75011	PARIS	Richard Lenoir	22/03/00	1	Sanitaire - Chauffage - Plomberie	1 049	122		373		
75002	PARIS	Rameau	01/04/00	1	Vente de gravures, photographies, livres anciens	60	18		91		
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Silly	01/04/00	1	Agence d'assurance	153	60		424		
78600	MAISONS-LAFFITTE	Saint-Germain	23/10/00	1	Restaurant	254	45		210		
75018	PARIS	Damrémont	21/12/00	4	Pharmacie, Agence immobilière, Boulangerie	374	76		429		
TOTAL ACQUISITIONS 2000				8		1 890	320	5,7	1 527	5 240	4 495
93000	SAINT-OUEN	République	01/01/01	1	Pharmacie	198	37		215		
75013	PARIS	Gobelins	03/08/01	2	Magasin de chaussures, Boulangerie	264	75		434		
TOTAL ACQUISITIONS 2001				3		462	112	5,2	649	2 000	1 470
75011	PARIS	Roquette	14/10/02	1	Éditions d'art	252	73		563		
75001	PARIS	Saint-Honoré	14/10/02	1	Presse	205	48		286		
TOTAL ACQUISITIONS 2002				2		457	121	4,5	849	2 540	2 030
94300	VINCENNES	Montreuil (58)	07/05/03	1	Parapharmacie	107	77		426		
75006	PARIS	Monsieur Le Prince	27/06/03	1	Restaurant	67	35		255		
TOTAL ACQUISITIONS 2003				2		174	112	4,3	681	2 440	1 760
75019	PARIS	MacDonald	14/01/04	1	Magasin de jouets	939	135		985		
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Reine	12/02/04	1	Bureau de Poste	186	100		750		
75014	PARIS	Raymond Losserand	01/03/04	2	Restaurants	94	28		187		
75004	PARIS	Sévigné	30/04/04	1	Horlogerie - Bijouterie	31	47		335		
75011	PARIS	Beaumarchais	10/11/04	2	Concessionnaire de scooters + atelier de réparation	422	114		800		
75019	PARIS	Botzaris	23/12/04	1	Magasin Bio	243	54		475		
TOTAL ACQUISITIONS 2004				8		1 915	476	4,9	3 532	9 120	7 460
60100	CREIL	République	31/03/05	1	Vins et spiritueux	117	22		195		
75001	PARIS	Opéra	28/04/05	1	Bureau de change	96	103		719		
75002	PARIS	Petits Carreaux	28/04/05	3	Optique, Restaurants	319	214		631		
75002	PARIS	Gramont	28/04/05	1	Restauration rapide	44	22		213		
75005	PARIS	Montagne Ste-Geneviève	28/04/05	1	Restaurant	70	23		245		
75008	PARIS	Tronchet	28/04/05	1	Bureaux	26	11		107		
75012	PARIS	Docteur Goujon	28/04/05	1	Institut de beauté	41	10		143		
75018	PARIS	Abbesses	28/04/05	1	Prêt-à-porter	49	42		344		
94300	VINCENNES	Montreuil (9)	28/04/05	1	Agence immobilière	30	16		148		
75017	PARIS	Ampère	28/04/05	4	Parkings		8		82		
94300	VINCENNES	Laitières	22/09/05	1	Salon de coiffure - Esthétique	24	10		60		
75012	PARIS	Daumesnil	20/10/05	1	Restaurant	128	46		479		
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY (*)	Europe	21/12/05	1		606	70		1 200		
75012	PARIS	Ledru Rollin	21/12/05	1	Agence d'intérim	122	34		320		
91120	PALAISEAU	Paris	21/12/05	1	Boulangerie	193	18		170		
TOTAL ACQUISITIONS 2005				20		1 865	649	5,0	5 055	11 145	8 590
91800	BOUSSY-SAINT-ANTOINE	La Ferme	16/02/06	10	Galerie commerciale	1 631	140		1035		
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Thiers	15/05/06	1	Agence d'assurance	126	36		446		
59320	ENGLOS	Englos	16/05/06	1	Peinture professionnelle	530	71		678		
92800	PUTEAUX	Jean Jaurès	30/10/06	1	Prêt-à-porter enfants	90	30		390		
92500	RUEIL-MALMAISON	Maréchal Foch	07/11/06	1	Papeterie	258	93		1000		
75006	PARIS	Monsieur Le Prince	14/12/06	2	Cuisiniste, Prêt-à-porter	173	91		1020		
TOTAL ACQUISITIONS 2006				16		2 808	461	6,8	4 569	6 330	6 380
95520	OSNY	L'Oseraie	29/01/07	3	Optique, Restaurant, Cuisiniste	888	182		2 200		
10150	PONT SAINTE-MARIE (*)	Marc Verdier	31/01/07	8	Supermarché Discount	1 363	97		1 639		
91600	SAVIGNY-SUR-ORGE	Henri Dunant	27/04/07	1	Restaurant	440	65		630		

TABLEAU X - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Activité	Surface m ²	Loyer K€/an (3)	Rendement % (2)	Valeur HD comptable (K€)	Valeur HD estimée (K€) (1)	
										2016	2015 (4)
91410	DOURDAN	Saint-Pierre	29/05/07	4	Supermarchés, Salon de coiffure, Institut de beauté	1 620	126		1 800		
67000	STRASBOURG	Rome	27/06/07	2	Auto-école, Restauration rapide	293	45		590		
75018	PARIS	Trois Frères	05/09/07	1	Supermarché	48	20		275		
95330	ENGHIEN-LES-BAINS	Général de Gaulle	05/10/07	1	Cuisiniste	226	63		690		
22200	GUINGAMP	Chateaubriand	22/11/07	7	Supermarché, divers commerces	2 020	129		1 250		
10120	SAINT-ANDRÉ-LES-VERGERS	Charles de Refuge	19/12/07	1	Alimentation générale	634	55		735		
91130	RIS-ORANGIS	Grigny	19/12/07	3	Pharmacie, Boulangerie, Cabinet médical	323	45		550		
93340	LE RAINCY	Résistance	19/12/07	1	Agence d'assurance	216	36		670		
93270	SEVRAN	Livry	20/12/07	1	Alimentation générale	157	41		450		
TOTAL ACQUISITIONS 2007				33		8 228	905	7,2	11 479	11 760	12 148
89100	SENS	Les Cannetières	26/03/08	1	Location matériel	480	57		650		
92120	CLICHY (*)	Anatole France	15/04/08	13	Divers commerces	790	139		1 700		
35760	MONGERMONT (*)	Edison	25/04/08	1		559	45		1 000		
75017	PARIS	Courcelles	29/08/08	1	Épicerie fine	189	127		1 700		
75001	PARIS	Croix des Petits Champs	08/09/08	2	Épicerie fine en ligne - Vente de produits alimentaires par correspondance	137	75		1 060		
75008	PARIS	Penthièvre	08/09/08	1	Galerie d'Art	53	40		425		
75014	PARIS	Château	08/09/08	1	Boucherie	64	22		270		
75018	PARIS	Caulaincourt	08/09/08	1	Pizzeria	43	16		205		
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Victor Hugo	08/09/08	1	Agence d'assurance	56	17		210		
TOTAL ACQUISITIONS 2008				22		2 371	538	5,9	7 220	8 560	7 965
75012	PARIS	Bercy	21/10/10	5	Divers commerces	391	174		2 250		
75014	PARIS	Maine	15/12/10	1	Optique	116	46		550		
TOTAL ACQUISITIONS 2010				6		507	220	5,5	2 800	3 730	3 450
92700	COLOMBES	Europe	11/01/11	6	Galerie commerciale	2 444	411		5 600		
75013	PARIS	Auguste Blanqui	18/03/11	1	Laboratoire d'analyse médicale	107	44		470		
91470	LIMOURS	Chartres	14/06/11	7	Galerie commerciale	1 779	258		3 250		
75009	PARIS	Maubeuge	30/09/11	1	Agence immobilière	115	42		565		
93200	SAINT-DENIS	Auguste Gillot	17/10/11	1	Magasin de meubles	240	55		893		
75008	PARIS	Miromesnil	10/11/11	1	Magasin de meubles de bureau	466	86		1 650		
59350	LILLE (*)	Gambetta	10/11/11	14	Galerie commerciale	860	189		3 000		
78370	PLAISIR	Vallibout	14/12/11	1	Supermarché	880	70		1 100		
95210	SAINT-GRATIEN	Raguenets	14/12/11	1	Supermarché	920	83		1 245		
33700	MÉRIGNAC	Henri Vigneau	28/12/11	2	Magasins d'appareils d'électroménager	3 728	515		8 000		
58200	NEVERS	Jean Moulin	29/12/11	19	Galerie commerciale	1 594	388		5 438		
TOTAL ACQUISITIONS 2011				55		13 133	2 141	6,9	31 210	28 890	31 385
75016	PARIS	Lauriston	13/01/12	1	Restauration rapide	55	22		345		
75001	PARIS	Pierre Lescot	27/01/12	1	Restaurant	192	70		1 095		
75009	PARIS	Saint-Lazare	27/01/12	2	Restaurants	164	70		1 155		
75016	PARIS	Bois de Boulogne	27/01/12	1	Restaurant	135	57		950		
75014	PARIS	Maine	06/02/12	1	Fabricant de meubles	55	37		420		
75016	PARIS	Paul Doumer	06/06/12	1	Magasin de canapés	175	150		2 980		
34000	MONTPELLIER	Ganges	19/07/12	6	Galerie commerciale	3 538	432		6 000		
84000	AVIGNON	Cap Sud	03/08/12	7	Galerie commerciale	8 031	835		13 633		
75020	PARIS	Belleville	24/10/12	1	Supermarché	482	134		2 053		
92370	CHAVILLE	Jouy	24/10/12	2	Supermarché	560	88		1 297		
92600	ASNIÈRES	Marne	24/10/12	1	Supermarché	316	117		1 747		
TOTAL ACQUISITIONS 2012				24		13 703	2 012	6,3	31 675	29 940	30 575

TABLEAU X - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Activité	Surface m ²	Loyer K€/an (3)	Rendt % (2)	Valeur HD comptable (K€)	Valeur HD estimée (K€) (1)	
										2016	2015 (4)
60270	GOUVIEUX	Corbier Thiébaud	26/03/13	5	Banque + lots habitation	243	56		731		
60500	CHANTILLY	Connétable	26/03/13	11	Commerces	535	104		1 409		
75007	PARIS	Las Cases	26/03/13	1	Galerie d'art	24	15		232		
75011	PARIS (*)	Chemin Vert	26/03/13	1		104	34		560		
75014	PARIS	Jean Moulin	26/03/13	2	Restauration rapide	66	26		487		
75017	PARIS	Guy Môquet	26/03/13	1	Restauration rapide	31	14		200		
75018	PARIS	Poteau	26/03/13	2	Boulangerie	90	23		430		
75018	PARIS	André del Sarte	26/03/13	1	Magasin d'objets de décoration	40	15		225		
75020	PARIS	Cambodge	26/03/13	1	Institut de beauté	81	29		429		
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Reine.	26/03/13	1	Restauration rapide	37	36		477		
92100	NANTERRE	Henri Barbusse	26/03/13	9	Brasserie + lots habitation	368	94		1 218		
92170	VANVES (*)	Lameroux	26/03/13	1		37	7		117		
92300	BOULOGNE-BILLANCOURT	Reine	26/03/13	1	Restaurant	57	35		550		
93200	SAINT-DENIS	Charronnerie	26/03/13	1	Laverie	49	19		260		
95640	MARINES	Jean-Jaurès	26/03/13	5	Pizzeria, commerces	194	35		375		
75005	PARIS	Valette	25/09/13	1	Imprimeur	63	22		333		
75001	PARIS	Étienne Marcel	30/09/13	1	Restaurant	135	48		885		
75005	PARIS	École Polytechnique	30/09/13	1	Restaurant	17	12		175		
75008	PARIS (*)	Boccador	30/09/13	1	Restaurant	44	52		770		
75008	PARIS	Argenson	30/09/13	2	Décoration - Salon de coiffure	53	19		240		
75008	PARIS	Cambacérés	30/09/13	1	Restauration rapide	11	13		214		
75008	PARIS	Maiesherbes	30/09/13	1		47	25		404		
75009	PARIS	Douai	30/09/13	1	Bureaux Production	75	20		402		
75015	PARIS	Saint-Charles	30/09/13	1	Restaurant	61	19		330		
TOTAL ACQUISITIONS 2013				53		2 462	775	5,5	11 453	13 265	12 585
06000	NICE	François Grosso	11/12/14	2	Centre de formation / Banque	830	133		1 750		
75011	PARIS	République	17/12/14	1	Brasserie	104	15		255		
TOTAL ACQUISITIONS 2014				3		934	148	6,6	2 005	2 090	2 260
75004	PARIS	Henri IV	12/02/15	1	Restaurant américain	115	73		1 130		
75017	PARIS	Mac-Mahon	25/03/15	1	Magasin d'appareils auditifs	21	24		380		
75009	PARIS	Saint-Anne	29/06/15	1	Restaurant	146	76		1 330		
88000	ÉPINAL	Terres Saint-Jean	30/07/15	7	Galerie commerciale	5 317	498		6 675		
78008	PARIS	Artois	21/09/15	1	Restaurant	82	54		900		
TOTAL ACQUISITIONS 2015				11		5 681	725	6,1	10 415	11 180	10 770
TOTAL GÉNÉRAL DES 120 IMMEUBLES				263		56 590	9 715		125 119	148 230	143 323

(*) Vacance totale ou partielle au 31/12/2016

(1) La valeur estimée est basée sur l'expertise de fin d'année par Cushman & Wakefield

(2) Rendement brut calculé par rapport à la dernière valeur d'expertise

(3) Loyer potentiel au 31/12/2016

(4) Périmètre au 31/12/2015

CESSIONS 2016

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Destination	Locataire	Surface m ²	Loyer €/an (1)	Prix de vente	Valeur comptable	Valeur estimée	Date de vente
									K€	K€	K€ 2015	
62100	CALAIS	Jacquard	16/02/06	1	Commerce	Générale d'Optique	517	57	700	550	660	16/11/2016
29200	BREST	Gaston Planté	03/07/07	1	Commerce	Fepa - Max Plus	1 464	105	1 100	1 200	1 120	28/01/2016

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Loyer potentiel K€/an	Prix d'acquisition K€	Valeur HD estimée 2015 (K€)	Valeur HD estimée 2016 (K€)
Paris	3 291	38 244	52 770	63 390
IDF hors Paris	2 755	33 503	36 685	37 140
12 régions les + importantes *	1 430	21 018	20 843	19 360
Autres régions	2 239	32 354	33 025	28 340
TOTAL GÉNÉRAL	9 715	125 119	143 323	148 230

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

Commerce	8 177	102 223	112 023	119 690
Bureau	48	553	540	610
Galerie	1 022	16 633	23 540	20 860
Mixte Bureaux / Commerce	45	550	415	530
Mixte Habitation / Commerce	415	5 079	6 675	6 435
Parkings	8	81	130	105
TOTAL GÉNÉRAL	9 715	125 119	143 323	148 230

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

Première Résolution

L'assemblée générale ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui ont été soumis.

Deuxième Résolution

L'assemblée générale prend acte du rapport spécial établi par le Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Troisième Résolution

L'assemblée générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

Bénéfice de l'exercice	6 114 312 €
Report à nouveau en début d'exercice	110 795 €
Total distribuable	6 225 107 €
Dividendes distribués	6 149 543 €
Report à nouveau en fin d'exercice	75 564 €

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en pleine jouissance est arrêté à 17,70 €, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés.

Quatrième Résolution

L'assemblée générale prend acte, telle qu'elle est déterminée par la société de gestion, de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2016 à :

La valeur comptable	119 229 138 €, soit 339 € par part
La valeur de réalisation	142 657 959 €, soit 406 € par part
La valeur de reconstitution	167 146 966 €, soit 476 € par part

Cinquième Résolution

L'assemblée générale (i) prend acte du versement aux associés le 3 février 2017, d'une somme de 342 030 €, soit 0,98 € brut pour une part, au titre des plus-values de cessions d'immeubles, la distribution étant faite au nu-proprétaire en cas de démembrement des parts, (ii) autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve « des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent, cette autorisation étant donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Sixième Résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente, dans les conditions de délai et de pourcentage d'actifs fixés par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier, d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables. La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

Septième Résolution

L'assemblée générale constate que les mandats de trois (3) membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. Dans ce contexte et au regard des candidatures exprimées par ordre d'arrivée de :

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	RENOUVELLEMENT	NOMBRE DE PARTS
1	FISCHER	Bruno	47	Notaire	Non	30
2	SIMERAY	François	50	Conseiller indépendant en placement et économie budgétaire	Non	42
3	DEJEAN	Yves	63	Expert-Comptable	Non	30
4	SNRT	Représentant : Dominique CHUPIN	58	Dirigeant d'un ensemble de sociétés	Oui	2 128
5	SCI AAZ	Représentant : Fabrice BLANC	43	Commandant de Gendarmerie	Non	21
6	DE GEOLES D'ELSLOO	Bertrand	70	Chef d'entreprise	Oui	334
7	FAUCHON	Guy	63	Retraité – Ancien Expert-Comptable et Commissaire aux comptes	Oui	60

24 L'assemblée générale nomme les candidats suivants, ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables, pour une durée de trois ans, en qualité de membres du Conseil de surveillance, sachant que conformément à l'article 18 des statuts de la société, le Conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et dix associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts détenant au moins vingt parts et ayant moins de 75 ans à la date de la présente assemblée générale.

-
-
-

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Huitième Résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.

Rue Saint-Honoré
PARIS I



Centre commercial de l'Oseraie
OSNY (95)



Rue des Petits Carreaux
PARIS II



Téléphone
01 40 29 86 86

Télécopie
01 40 29 86 87

Email
contact@paref.com

Internet
www.paref-gestion.com

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

VOTRE CAPITAL PIERRE

8, rue Auber - 75009 PARIS ■ 380 373 753 RCS Paris ■ SA au capital de 253 440 €
Société de Gestion de Portefeuille ■ Cartes Professionnelles N° T9170 et G4438
Agrément AMF GP - 08000011 du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE