



NOVAPIERRE 1

RAPPORT ANNUEL

2018





EDITORIAL

2018 : EXCELLENTE PERFORMANCE GLOBALE

Au moment où nous écrivons cet éditorial, les bonnes nouvelles s'accumulent pour Novapierre 1, mais reprenons le fil de l'exercice qui vient de s'achever. Certes, qui regarde aujourd'hui le rendement (TDVM) de Novapierre 1 peut être légitimement déçu compte tenu du chiffre énoncé de 3,95 % annuel. Seulement Novapierre 1 ce n'est pas qu'un taux, c'est aussi une histoire patrimoniale.

Créée il y a 20 ans pour se consacrer à l'investissement en murs de commerces de pieds d'immeuble parisiens, votre SCPI a été précurseur dans son domaine et a su constituer un patrimoine de qualité. Mais en deux décennies, le monde du commerce et de la distribution a vécu de nombreuses mutations.

Alors ce qui a fait la force de Novapierre 1 avec un tissu de petits commerces parisiens a aussi été un point de faiblesse lorsque ses locataires confrontés à l'évolution de la technologie, de la circulation, de l'urbanisme parisien ont subi quelques ralentissements de leurs activités.

La diversification a alors été entamée afin d'asseoir le patrimoine sur de nouvelles typologies d'actifs commerciaux dans des zones géographiques plus larges, et la résilience de Novapierre 1 a pu être démontrée lors des dernières crises économiques majeures.

Résultat : la revalorisation du patrimoine sans cesse constatée ces dernières années a permis de réévaluer le prix de la part de 2,32 % en 2018, et d'atteindre un rendement global de 6,27 % pour ce dernier exercice.

Alors les bonnes nouvelles ... tout d'abord le prix décerné à Novapierre 1 le 25 avril 2019 par le magazine Mieux Vivre Votre Argent dans la catégorie « Meilleure SCPI de Commerces » qui récompense la performance de votre SCPI dans la durée.

Ensuite, la relocation de l'un des actifs emblématique de votre SCPI, situé à Avignon dans le centre commercial Cap Sud, à l'issue d'une année de négociation et de démarches administratives la surface vacante de 4 000 m² a été relouée à une enseigne nationale qui devrait ouvrir ses portes dans la Cité des Papes cet automne.

Enfin, pour fêter ses 20 ans dignement, nous travaillons avec votre Conseil de Surveillance à un projet d'investissement d'envergure qui permettra à Novapierre 1 de retrouver une meilleure performance locative tout en affirmant sa confiance dans l'avenir du commerce physique et d'être bien implantée sur les différents formats permettant de répondre aux nouveaux besoins des commerçants. BON ANNIVERSAIRE NOVAPIERRE 1 !

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

Gaëlla HELLEGOUARCH
Directrice Commerciale



SOMMAIRE

SCPI CLASSIQUE À CAPITAL VARIABLE

Assemblée Générale Mixte

12 juin 2019

■ Organes de Gestion et de Contrôle Exercice 2018	5
■ Chiffres clés au 31 décembre 2018	6
■ Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire	9
■ Comptes annuels au 31 décembre 2018	20
■ Annexe aux comptes	24
■ Tableaux complémentaires	32
■ Rapport du Conseil de Surveillance	40
■ Rapports des Commissaires aux comptes	42
■ Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire	46
■ Textes des résolutions	48



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2018

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Jacques de JUVIGNY - Directeur financier

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

MEMBRES

Christian LEFEVRE – Retraité, Ingénieur financier, Direction d'un centre de Banque privée

Bruno FISCHER - Notaire

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

APICIL – Représentée par M. Franck DERELI

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

SCI AAAZ représentée par Madame Marie-Dominique BLANC BERG

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

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 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représentée par Eric BULLE

Suppléant : Patrice MOROT

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD

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

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

■ PAREF GESTION

SA à conseil d'administration 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 : Julien RENAUD-PERRET

Directeur Général : Gilles CHAMIGNON

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Eric BULLE

Suppléant : Jean-Christophe GEORGHIOU

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



CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018



CAPITALISATION 156 MILLIONS D'EUROS



2 470 ASSOCIÉS

354 708

NOMBRE DE PARTS
EN CIRCULATION

440 €

PRIX DE SOUSCRIPTION
(dont 8 % de commission de souscription)

404,80 €

PRIX DE RETRAIT



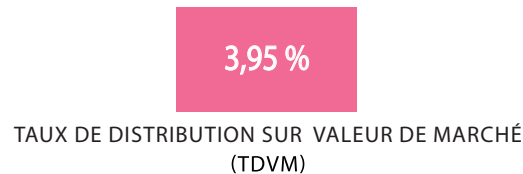
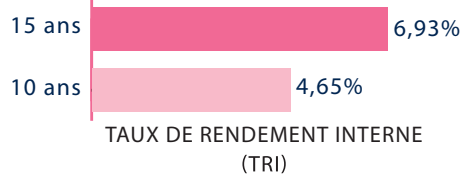
VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

VALEUR DE RÉALISATION		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	145 766 326 €	Montant total	171 287 609 €
Montant par part	411 €	Montant par part	483 €

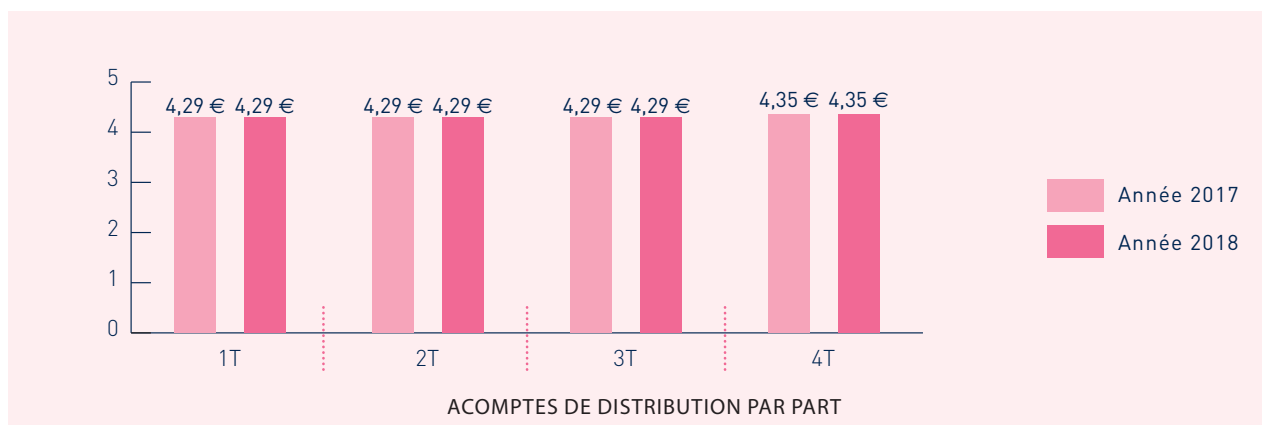


PERFORMANCES

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

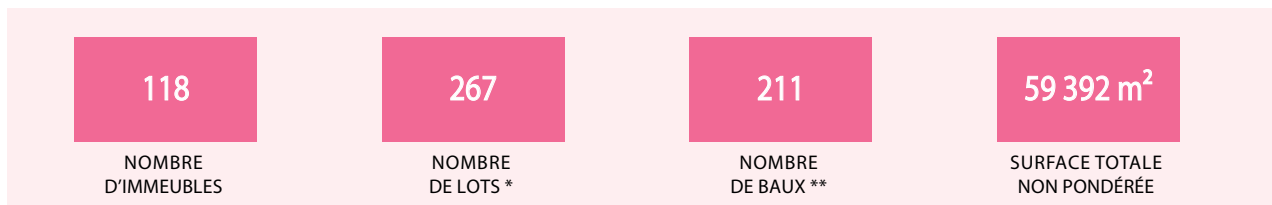


DISTRIBUTION

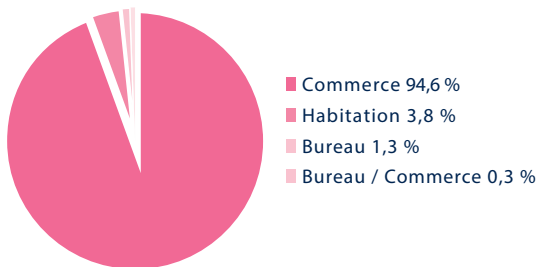
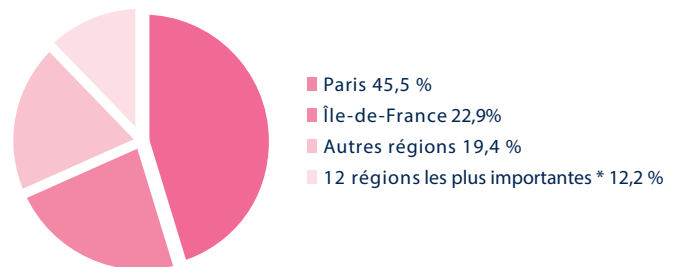




PATRIMOINE



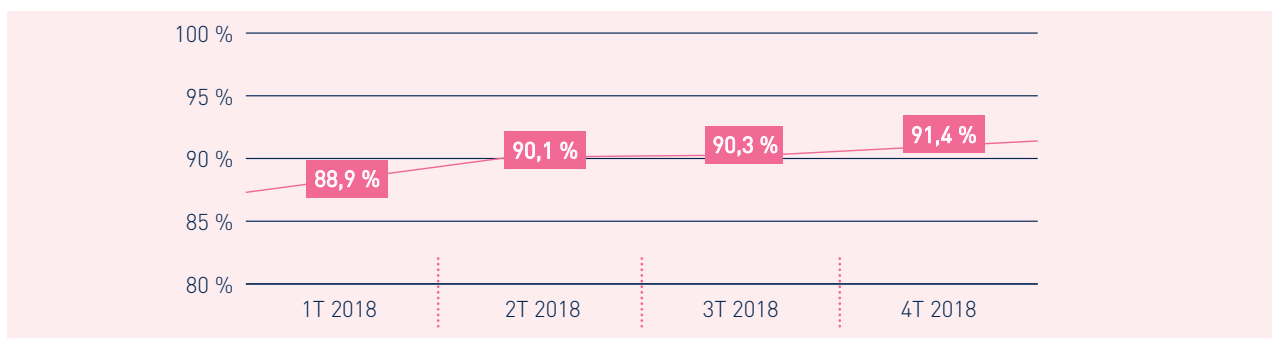
* Unité locative louée ou non louée / ** Unité locative louée

RÉPARTITION SECTORIELLE
(exprimée en valorisation HD)RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(exprimée en valorisation HD)

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



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2018*



* 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.

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. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans cet instrument est décrit dans le DICI et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tout investisseur doit apprécier son intérêt à investir au regard de sa situation personnelle et est invité à prendre l'attache d'un conseil afin d'évaluer, si nécessaire, les conséquences fiscales d'un tel investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait proposé dans le cadre d'un emprunt, l'attention des investisseurs doit être attirée sur les risques spécifiques associés. Cet instrument financier n'est pas destiné et ne peut être souscrit par des US Persons au sens de la réglementation. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.



Cuisine Grecque Traditionnelle et Familiale

Brioche Leithen



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire et extraordinaire (mixte), conformément aux articles 20, 21 et 22 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les nouvelles normes du plan comptable des SCPI applicables au 1^{er} janvier 2017. Nous soumettrons in fine à votre approbation différentes résolutions à titre extraordinaire résumées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire.

■ RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Le rebond de la croissance en France au 3^{ème} trimestre à 0,4 % (+0,2 % au 2^{ème} trimestre), dû à l'amélioration du pouvoir d'achat des français, à la fin des grèves à la SNCF, au bon niveau d'investissements et à une balance commerciale nette positive, a été mis à mal par la crise des « gilets jaunes ». Les perturbations liées à ces contestations ont eu un impact de l'ordre de 0,2 point au 4^{ème} trimestre. Ainsi, le PIB en volume a progressé de 0,3 % (+0,7 % au 4^{ème} trimestre 2017), portant la croissance sur l'année à 1,5 %, après +2,3 % en 2017. Malgré ce contexte, l'Insee note une amélioration des indices de confiance des entreprises et des ménages dans la situation économique en début d'année. En effet, après avoir atteint en décembre 2018 un point bas depuis 2014, ils se redressent en janvier, retrouvant leur niveau de novembre dernier.

Enfin, pour 2019, les industriels prévoient d'augmenter de près de 10 % leurs dépenses d'investissement par rapport à l'année dernière.

L'inflation a poursuivi sa progression en 2018 et ce pour la troisième année consécutive pour s'établir à + 1,8 % à comparer à + 1,0 % en 2017, + 0,2 % en 2016 et 0,0 % en 2015. En dehors d'une forte hausse des prix du tabac, la hausse de l'inflation résulte, d'une part, d'une accélération des prix de l'énergie, des services et de l'alimentation, et d'autre part d'une moindre baisse des prix des produits manufacturés.

Une croissance moins soutenue a eu pour conséquence une décélération des créations nettes d'emplois en 2018 : + 107 000 contre + 341 000 en 2017. Fin 2018, le taux de chômage s'établit à 8,8 % en France métropolitaine (7,8 % pour l'Ile-de-France) à comparer aux 8,9 % relevés en 2017. Bien

que le recul soit plus mesuré que prévu, le taux de chômage reste orienté à la baisse en 2018 et ce, pour la 3^{ème} année consécutive.

Enfin, selon la Banque de France, les perspectives de croissance pour les années 2019 et 2020 restent favorables. L'activité devrait progresser à un rythme proche de + 0,4 % par trimestre à partir du début 2019, pour s'établir en moyenne annuelle à 1,5 % en 2019 et 1,6 % en 2020, soit un niveau supérieur à la croissance potentielle de la France estimée à 1,3 %. En fin d'année, la Banque Centrale Européenne (BCE) a définitivement mis fin aux Quantitative Easing (QE) mais n'envisage une remontée de ses taux directeurs qu'à partir du 2nd semestre 2019. À noter que cette remontée des taux est sujette à l'évolution de la croissance mondiale et du niveau de l'inflation.

Par ailleurs, la BCE devrait ainsi poursuivre ses réinvestissements pour une durée comprise entre 2 et 3 ans et ce afin de maintenir des conditions de liquidités favorables. L'environnement de taux bas en matière de financements immobiliers devrait ainsi se poursuivre en 2019. Par ailleurs, à 0,67 % au 31 décembre 2018 l'OAT 10 ans français reste contenu sous la barre des 1 % depuis 2015. La prime de risque immobilière reste élevée et attractive, de l'ordre de 230 points de base (pdb) pour des actifs de bureaux prime à Paris Quartier Central des Affaires (QCA). Enfin, il apparaît que ces anticipations restent soumises à de nombreux aléas. Les incertitudes de l'environnement économique et géopolitique mondial pourraient perturber sensiblement la donne pour tous les acteurs économiques. Les questions posées par la croissance américaine, par la croissance européenne et par les modalités du Brexit pénalisent la confiance des investisseurs et pourraient impacter les décisions de la BCE.



MARCHÉ IMMOBILIER

Sur l'ensemble de l'année 2018, 31,3 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activité). Après un excellent 1^{er} semestre suivi d'un net ralentissement au 3^{ème} trimestre, l'activité fut de nouveau dynamique au 4^{ème} trimestre avec 12,3 milliards d'euros investis en France sur la période.

Ce volume d'investissement inédit s'établit en hausse de 12 % d'une année sur l'autre et de 8 % par rapport à 2007, année de référence à 28,9 milliards d'euros. Au cours des dix dernières années, la moyenne des volumes investis a progressé d'un montant de 13,2 milliards d'euros sur la période 2009-2013 à 26,6 milliards d'euros sur 2014-2018. Le résultat de 2018 est d'autant plus remarquable que le marché n'a pas bénéficié de l'appui de transactions « hors norme », alors que les cessions de « Cœur Défense » et du portefeuille logistique Logicor avaient à elles seules représenté 3,5 milliards d'euros en 2017. Cette absence a été compensée par la nette augmentation du nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros, en évolution de 67 en 2017 à 77 en 2018. La progression des volumes est également conséquente, ces 77 opérations totalisant 18,3 milliards d'euros (+ 9 % sur un an).

En termes de nombre d'actifs ayant changé de propriétaires (autour de 750), l'année 2018 se distingue par un léger repli de 3 % par rapport à 2017. Alors que le montant unitaire moyen des transactions a augmenté de 36 à 41,7 millions d'euros (+ 16 %), la surface totale des actifs transactés (env. 9,2 millions de m²) n'a progressé que de +3 % sur l'année. C'est donc bien la hausse des prix qui alimente principalement la progression des volumes d'investissement.

Le marché des bureaux s'est établi à 73 % du volume total des investissements en France, en forte progression par rapport à 2017 avec 68 %. La part du commerce est restée stable en 2018 à environ 15 % après une baisse importante en 2017 (14 % contre 18 % en 2016) et demeure à son plus bas niveau depuis 2008. En revanche, la part des actifs industriels a significativement baissé pour retrouver les volumes de 2016 à 12 % en 2018 contre 16 % en 2017. Cette évolution s'explique principalement par l'absence des « méga deals » de 2017 comme les ventes des portefeuilles Logicor et Gazeley.

Le marché de l'investissement en France demeure fortement centré sur la région Île-de-France avec 21,4 milliards d'euros (+ 6 % sur un an), dont 85 % sur le seul segment des bureaux, soit une part de marché de 83 % si l'on exclut la cession de portefeuille. En 2018, le marché en région est resté dynamique avec un volume supérieur à 4 milliards d'euros (4,4 milliards d'euros en 2017 et 4,1 milliards d'euros en 2018). Les grandes transactions du 4^{ème} trimestre 2018, parmi lesquelles la vente à Invesco de Capital 8, celle de la Tour Ariane à GIC ou l'acquisition par Ivanhoé Cambridge de Cap Ampère, ont confirmé le retour au premier plan des investisseurs étrangers. Si leur part

demeure en retrait par rapport au début des années 2000, ils ont été à l'origine de 46 % des volumes investis en 2018 dans l'Hexagone, contre 31 % en 2017 et 40 % en moyenne au cours des cinq dernières années.

MARCHÉ DES COMMERCES

En 2018, le volume total investi en commerces s'inscrit en hausse de près de 10 % par rapport à 2017 à 4,6 milliards d'euros, après une période de trois années de contraction. Cette reprise est due à un 2nd semestre particulièrement dynamique, représentant près de 60 % du volume total et 50 % des transactions finalisées sur l'année. La part de l'immobilier de commerce se stabilise à près de 15 % des montants investis en immobilier d'entreprise.

Ainsi, même si la prudence est de mise avec notamment des interrogations concernant l'évolution du commerce à terme et l'impact du e-commerce, cette classe d'actif démontre sa résilience et l'intérêt des investisseurs. Le marché de l'investissement est dominé par les acteurs domestiques et par les foncières / institutionnels, représentant respectivement 63 % et 51 % du total des montants investis. La fin de l'année a été marquée par un regain d'activité des transactions de plus de 100 millions d'euros. On dénombre 11 transactions sur ce segment représentant 56 % du montant total investi en 2018 permettant d'atteindre le niveau de 2015.

2018 est une année historique pour la catégorie des « pieds d'immeuble » avec près de 2,9 Mds € et 67 % de parts de marché (40 % en 2017), en augmentation par rapport à la précédente année record en 2016 (2,7 Mds €). Deux transactions emblématiques ont marqué l'année et contribué à cette performance : la cession de l'Apple Store sur les Champs-Élysées pour un montant supérieur à 500 M€ et la vente par le groupe Casino de deux Portefeuilles Monoprix pour plus de 750 M€.

Par ailleurs, la cession par le groupe Casino de ses portefeuilles Monoprix a participé à la percée inédite des actifs « alimentaire » (20 % des transactions) et à l'augmentation de la part des portefeuilles à 45 % contre 24 % en 2017. Enfin, avec près de 1 milliard d'euros, les actifs situés en périphérie enregistrent également une belle performance, et suscite toujours l'appétence des investisseurs. La part de marché de cette classe d'actifs est en légère baisse passant de 25 % en 2017 à 23 % en 2018. Cette dernière est principalement liée à la surperformance des « pieds d'immeubles ».

La conjoncture économique et le phénomène des « gilets jaunes » ont eu un impact négatif sur les flux de clientèle pour la plupart des classes d'actifs ces derniers mois. Cette baisse conjuguée à la remise en question de certains business modèles ont affecté les chiffres d'affaires des distributeurs. Cependant, toutes les typologies d'actifs n'ont pas été impactées de la même façon. Les actifs commerciaux les plus exposés à ces aléas, à savoir les

galeries marchandes d'hypermarché et les centres commerciaux, se caractérisent par une remontée des taux de rendement. En revanche, le « retail park » qui bénéficie d'une stabilité des valeurs locatives, s'affirme comme la classe d'actif la plus résiliente avec des taux de rendement stables ou en légère augmentation. Enfin, les « pieds d'immeubles » de centre-ville résistent pour les actifs

bénéficiant d'emplacements n°1 à Paris et situés dans les agglomérations de province les plus dynamiques.

Sources : Arthur Loyd - Cushman & Wakefield - IEIF

■ RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Dans un environnement globalement favorable, Novapierre 1 reste fidèle à sa stratégie et poursuit ses investissements en commerces de centre-ville tout en recherchant les meilleurs rendements possibles. Deux acquisitions ont ainsi été réitérées, l'une au Mans, en coeur de ville (110 m²) et la seconde dans Paris 15^{ème} (289 m²) pour un total investi de l'ordre de 3,3 M€. Au cours de l'année, près de 600 m² ont été loués ou reloués représentant 5 baux. Témoin de cette forte activité, la Grande Récré, locataire historique d'un local de 943 m² Bd Mac Donald à Paris 19^{ème} a délivré congé, et des candidats locataires ont été identifiés pour reprendre les locaux avec une augmentation du loyer à la clé.

La dynamique commerciale insufflée porte ses fruits avec plus de 1 200 m² reloués au cours du deuxième trimestre.

Les expertises de fin d'année s'inscrivent donc dans une logique de prudence avec une valeur de votre patrimoine qui reste stable (+0,3 %).

Dans ce contexte, votre SCPI Novapierre 1 dont le patrimoine unique reste majoritairement composé de commerces en pied d'immeuble parisiens, a réussi à offrir une performance globale de 6,27 % pour l'exercice écoulé, dont 3,95 % de distribution et une augmentation de la valeur de la part de + 2,32 % en avril 2018.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Deux actifs ont été acquis le 12 mars 2018 pour un montant de 3 290 K€ hors droits.

L'un est situé Place Charles Michels, Paris 15^{ème} et représente une surface de 289 m². Acquis pour un montant de 2 510 K€ avec un rendement de 5,23 % acte en mains, il bénéficie d'une excellente localisation au coeur d'un quartier très commerçant à proximité du centre commercial Beaugrenelle et de la station de métro "Charles Michels".

L'autre est situé Rue du Docteur Leroy, Le Mans (72) et représente une surface de 110 m². Acquis pour un montant de 780 K€ avec un rendement de 6,03 % acte en mains, il bénéficie d'une excellente localisation au coeur du quartier piéton et de l'angle de la place de la République. L'environnement est très commerçant à proximité directe du coeur de ville.

Deux arbitrages ont été réalisés au cours de l'année. Ils ont porté sur les ventes le 10 décembre 2018 de 2 commerces pour un prix net vendeur global de 660 000 €.

Une 1^{ère} vente (hors vente à la découpe) concerne un commerce situé à Montgermont (35), d'une superficie de 559 m², pour un prix net vendeur de 385 000 €.

La 2^{ème} vente (à la découpe) concerne un commerce situé à Clichy (92), d'une superficie de 115 m², pour un prix net vendeur de 275 000 €.

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 de la valeur vénale annuelle entre deux expertises quinquennales.

En outre, Novapierre 1 s'impose dans tous les cas de faire procéder à une première expertise avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions, confortant ainsi les estimations faites indépendamment par la société de gestion. L'expert immobilier, Cushman & Wakefield, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble.

Au total, l'expertise du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 157 577 K€. À périmètre égal, la valeur patrimoniale 157 577 K€ est en légère hausse (+0,3 %) par rapport à fin 2017 (154 321 K€).

Il est précisé que cet expert immobilier ne se considère pas comme « Expert externe en évaluation » au sens de la Directive AIFM conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier au regard des obligations réglementaires et des responsabilités qui se rattachent à sa fonction, comme l'ensemble des experts de la place. En conséquence, la société de gestion a mis en place un process interne (Comité d'évaluation) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille lors du calcul de chaque valeur liquidative.



EMPRUNTS

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 jusqu'en 2016. Cette ligne de crédit est utilisée à fin 2018 à hauteur de 2 M€. Sur 2017, une seconde ligne de crédit a été conclue auprès de la BPI pour un montant de 4,2 M€. Le montant utilisé au 31/12/2018 est de 3,2 M€, dont 1,2 M€ pour le financement de l'acquisition de Wittenheim en février 2017 et 2 M€ ont été tirés en 2018 pour la trésorerie courante.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2018, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 88,5 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2018 s'établit à 90,2 %. Au 31 décembre 2018, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 80,6 %.

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.

VACANTS

Au 31 décembre 2018, 56 lots sont vacants et représentent une surface totale de 11 510 m² dont 10 697 m² de locaux à usage de commerces situés à Lille (59), Nevers (58), Avignon (84), Epinal (88), Colombes (92), Boulogne (92), Montgermont (35), Guingamp (22), Pont Ste Marie (10), Paris 6ème, Vélizy (78), Puteaux (92) et Chantilly (60), 352 m² de locaux à usage de bureaux situés à Dourdan (91), Guingamp (22) et Clichy (92) et 461 m² de lots à usage d'habitation. Tous les scénarios sont envisagés pour optimiser le parc locatif de Novapierre 1.

BAUX SIGNÉS - RENOUVELLEMENTS

11 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2018 pour une surface de 2 228 m².

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
Paris 1er Croix des Petits Champs / Soyez BCBG	Commerce	14/05/2018	33 000 €	66 m ²
Paris 19 ^{ème} Mc Donald / Imagis	Commerce	10/04/2018	210 000 €	943 m ²
Paris 14 ^{ème} Maine / Chez Pascal	Commerce	01/04/2018	36 000 €	116 m ²
Paris 2 ^{ème} Rue des Petits Carreaux / Breizh Café	Commerce	01/03/2018	140 000 €	313 m ²
Paris 8 ^{ème} Malesherbes L Couscook	Commerce	05/01/2018	26 000 € *	47 m ²
Boulogne (92) Rue Thiers / Ace Issy	Commerce	12/02/2018	36 480 €	126 m ²
Gouvieux (60) / Martinez Mateos	Habitation	05/03/2018	8 702 €	47 m ²
Lille (59) / Libota Mk	Commerce	24/09/2018	11 000 €	46 m ²
Paris 17 ^{ème} - Rue Ampère	Parking	01/07/2018	2 040 €	-
Clichy (92) / PNA Projet	Commerce	06/08/2018	15 000 €	96 m ²
Wittenheim (68) / SARL VB Confort	Commerce	01/03/2018	40 500 €	428 m ²

* + 2 000 € / an et indexation

7 renouvellements de baux ont été signés au cours de l'exercice 2018 pour une surface de 1 404 m².

Paris 8 ^{ème} Rue de Penthièvre / Galerie Bert	Commerce	01/03/2018	34 000 €	53 m ²
Lille (59) / Top Arôme	Commerce	01/07/2018	9 000 €	37 m ²
Paris 12 ^{ème} Bercy / Hertz	Commerce	01/04/2018	52 643 €	101 m ²
Avignon (84) / A la Bonne Heure	Commerce	01/07/2018	100 000 €	808 m ²
Vanves (92) / Akitech	Commerce	02/01/2018	10 235 €	37 m ²
Boulogne B (92) / MAAF Assurance	Commerce	30/04/2018	60 710€	153 m ²
Paris 11 ^{ème} Bd Beaumarchais / Urgence Scooter	Commerce	01/01/2018	72 258 €	215 m ²

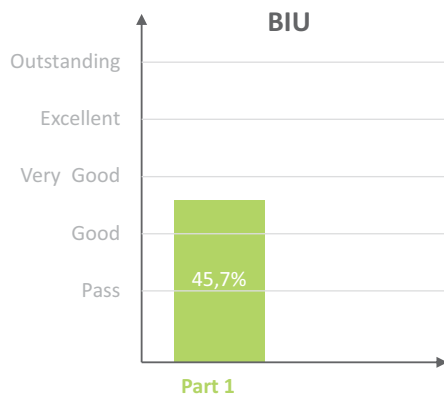
DÉVELOPPEMENT DURABLE

Paref Gestion s'est engagée dans une démarche de pérennisation et de valorisation de son patrimoine en gestion. Nous avons initié la démarche de certification en 2017 et nous avons obtenu le renouvellement des certifications BIU jusqu'en 2019. Les certifications des bâtiments en exploitation garantissent une gestion optimisée des bâtiments en prenant en compte les besoins et les attentes des acteurs (propriétaires, gestionnaires, locataires, ...) et en identifiant les opportunités et contraintes à venir.

PERFORMANCES DES BÂTIMENTS ET ÉVOLUTION PROJETÉE SUR 2019

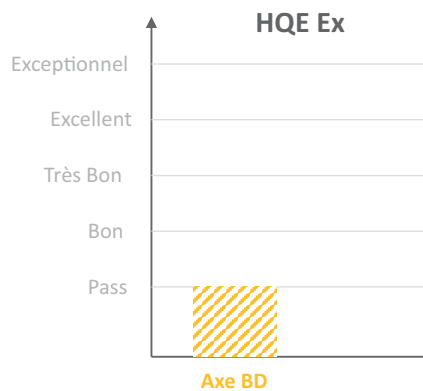
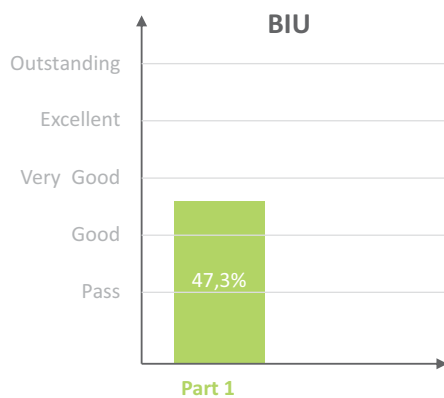
MONTPELLIER

2018 : Renouvellement de la Certification BIU obtenu – niveau Good jusqu'en décembre 2019



MÉRIGNAC

2018 : Renouvellement de la Certification BIU obtenu – niveau Good jusqu'en décembre 2019



Actions Axe Bâtiment Durable

- DIUO (ou plan de prévention)
- Liste des équipements
- Note d'accessibilité PMR
- Arborescence des réseaux
- Analyse de plomb
- Aménagement local poubelle
- Sous-comptage eau
- EIODSS
- Inventaire des matériaux
- Charte chantier propre
- Calcul RT
- Notice acoustique
- Mesure d'éclairage naturel

Source : SINTEO



PERSPECTIVES 2019

2019 s'annonce comme une année d'expectatives au cours de laquelle il faudra surveiller les conséquences possibles du Brexit en Europe, les aléas concernant les cours du pétrole, et les incertitudes relatives aux tensions commerciales mondiales.

La stratégie de renouvellement du patrimoine de votre SCPI se poursuit avec l'ambition d'arbitrer les locaux vacants qui ne sont plus en phase avec les attentes des distributeurs

d'un point de vue surface ou localisation. Parallèlement, des acquisitions sont étudiées pour élargir le spectre du patrimoine et lui permettre d'accueillir les nouveaux concepts que développent aussi bien des indépendants que les enseignes nationales.

Novapierre 1 se rénove afin de devenir une SCPI commerces plus diversifiée et continuer à offrir de solides performances.

■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

La SCPI à capital variable émet et rachète des parts à tout moment (art. L. 231-1) du Code de commerce). Les parts sont dès réception inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription / (article 422-218 du règlement général de l'AMF). Cette variation est, toutefois, encadrée par un capital plafond et un capital plancher. Si un associé se retire, la SCPI rachète ses parts et en émet de nouvelles à l'attention des nouveaux souscripteurs. Il ne peut être cependant procédé à l'émission de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 des demandes de retrait à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Au cours de l'exercice, le capital effectif est passé de 356 684 parts à 354 708 parts soit une baisse de 1 976 parts, par

émission de 8 039 parts moins le rachat de 9 970 parts et l'annulation de 45 parts.

Le prix de souscription est fixé à 440 € depuis le 1^{er} avril 2018, soit un niveau inférieur à la valeur de reconstitution proposée à la présente assemblée (483 €).

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Au 31 décembre 2018, 9 970 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé. Aucune part n'est en attente de retrait ou de rachat par le fonds de remboursement.

CAPITAL

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	356 684	3 005	2 508	0	0	357 181	2 524
II	357 181	709	2 763	0	45	355 082	2 502
III	355 082	1 884	2 258	0	0	354 708	2 497
IV	354 708	2 441	2 441	0	0	354 708	2 470

MARCHÉ SECONDAIRE

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2018.

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2018.

FONDS DE REMBOURSEMENT

Le fonds de remboursement est destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts pour anticiper toute accumulation sur le registre des demandes de retrait non satisfaites, au-delà des 10 % des parts émises par la société. La société de gestion a constitué un fonds de remboursement à partir de 2007, à hauteur de 1,5 M€, montant porté à un maximum de 3 M€ lors de l'assemblée du 14 mai 2008. Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif dans le respect de la durée minimale de cinq ans de détention des actifs, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion. L'AMF en est préalablement informée. Aucune dotation du fonds de remboursement n'a été opérée sur l'exercice 2018.

ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2018		31/12/2017	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable (1)	118 888 988	335	120 888 712	339
Valeur de réalisation (2)	145 766 326	411	146 607 046	411
Valeur de reconstitution (3)	171 287 609	483	171 936 001	482

(1) Valeur basée sur les données comptables en valeur historique

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2018. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

(3) Valeur de reconstitution : elle 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 de souscription.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, ces valeurs font l'objet, comme chaque année, d'une résolution soumise à votre approbation.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts est déterminé après approbation par l'assemblée générale sur la base de la valeur de reconstitution conformément aux articles L. 214-94 et L. 214-109 du Code monétaire et financier. Il est fixé dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 434,70 € et 531,30 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

Depuis le 1^{er} avril 2018, la société de gestion a porté le prix de souscription de 430 € à 440 € jusqu'à nouvel ordre.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

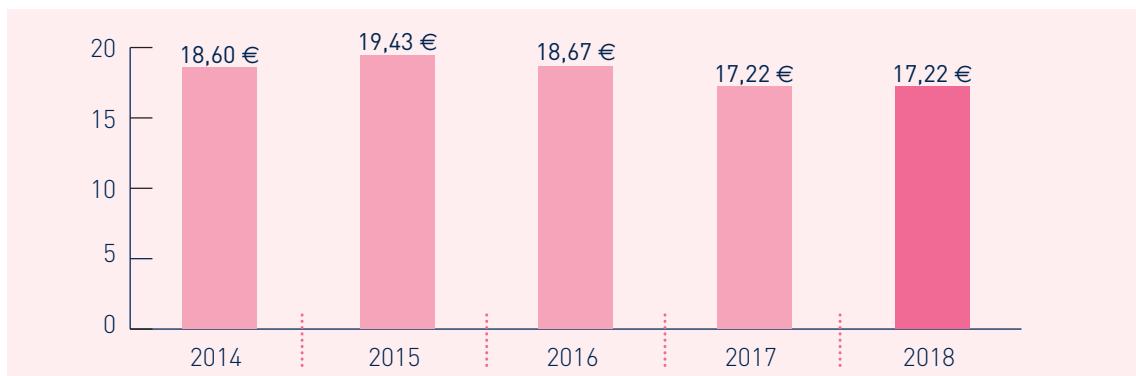
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 5 972 159 €. Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

RÉSULTAT 2018	5 972 159 €
Acompte sur distribution	- 6 096 999 €
Prélèvement sur le report à nouveau	124 839 €
Report à nouveau au 01/01/2018	23 617 €
Affectation résultat 2017	147 839 €
Affectation résultat 2018	- 124 839 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2018 APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	46 617 €



DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



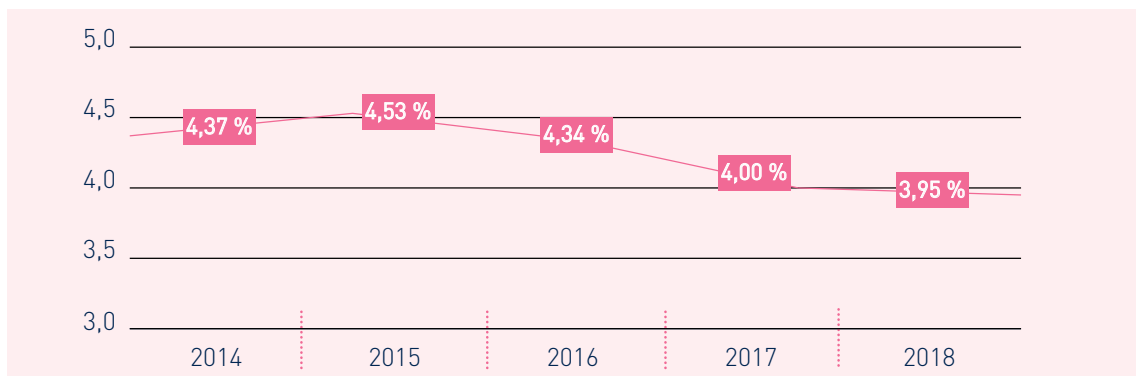
Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2018, le dividende distribué sera de 17,22 € contre 17,22 € en 2017. Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 18,6 € en 2014, 19,43 € en 2015, 18,67 € en 2016, 17,22 € en 2017 et 17,22 € en 2018.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Le bénéfice distribué de 17,22 € par part représente un taux de distribution sur valeur de marché de 3,95 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen en 2018, soit 436,26 €.

Définition : Le taux de distribution sur 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

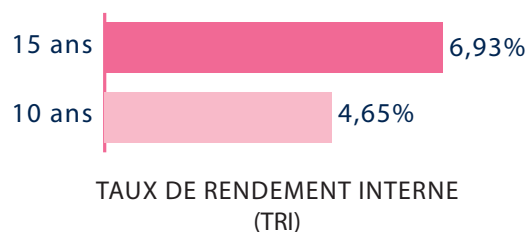


TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 4,65 % et 6,93 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

Définition : 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.



CESSION D'ACTIF

Il est proposé comme les années précédentes une résolution permettant une cession d'actif, dans le respect des conditions de délais de détention et de pourcentage des actifs fixés par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein de Paref Gestion est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. La Société de Gestion prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée. La Société de Gestion tient à la disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique de rémunération ainsi que les informations requises par l'article 22 de la Directive.

MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION DE PAREF GESTION

Conformément aux statuts, Paref Gestion a perçu 281 K€ HT en commission de souscription (8 % HT des capitaux collectés) et 683 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers encaissés et produits financiers nets) au 31 décembre 2018.

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2018, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Paref Gestion à l'ensemble de son personnel (soit 46 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2018, 40 Equivalent Temps Plein) s'est élevé à 2 420 413 euros. Ce montant se décompose comme suit :

Montant total des rémunérations fixes versées par Paref Gestion sur l'exercice :

1 981 037 euros, soit 82 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Paref Gestion sur l'exercice :

291 174 euros, soit 12 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Sont identifiés comme étant des preneurs de risques, les collaborateurs en charge de la gestion des actifs, des fonctions de contrôle et de conformité, des fonctions commerciales : Le Directeur Général, le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI) les Gérants, les Directeurs de pôles (comptabilité, commercial, juridique, investissement, gestion).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) au 31 décembre 2018 versées à ces catégories de personnel (7 personnes), dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés s'élève à 702 113,71 euros.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, PAREF GESTION s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégués.

Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

- Les contrôles permanents de 1^{er} niveau (opérationnels) réalisés par chacune des Directions opérationnelles de la Société de Gestion et leurs collaborateurs.
- Les contrôles permanents de 2^{ème} niveau qui se répartissent en trois niveaux de contrôle permanent
 - (i) Le RCCI point central du dispositif de conformité et de contrôle interne, en charge de la relation avec l'autorité de contrôle (l'AMF) qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et au Conseil d'administration de Paref Gestion ;



(ii) Le Comité des Risques de la société de gestion qui a pour mission d'assurer le suivi des risques liés à la gestion des FIA ;

(iii) Le Conseil d'Administration, organe de surveillance de la société de gestion de portefeuille qui définit les règles générales de politique de PAREF GESTION et veille au respect, par PAREF GESTION, des règles établies pour les véhicules gérés.

- Les contrôles périodiques de 3^{ème} niveau assurés par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2018 sont de 17,37 € pour une part.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part est de 15,48 € pour l'année 2018. La valeur IFI de la part de Novapierre 1 s'élève à 398,10€.

Rappel

Votre SCPI est régie fiscalement par les dispositions de l'article 239 septies du Code général des impôts :

■ VIE SOCIALE

DÉPOSITAIRE

Le dépositaire a pour mission la garde des actifs de la SCPI, le contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion et le suivi des flux de liquidité de la SCPI.

Suite à la démission de State Street Bank SA en qualité de dépositaire avec effet au 30 novembre 2018, la Société de Gestion a lancé une procédure urgente d'appel d'offres auprès de plusieurs banques dépositaires afin d'en désigner un nouveau.

- elle n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ;- chaque associé est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés.

Ainsi, la SCPI est dite « transparente » fiscalement (ou translucide). La notion de « transparence » fiscale attribuée communément aux SCPI, signifie que les revenus ou plus-values réalisés par la SCPI sont directement imposables entre les mains des associés.

Il convient de préciser qu'une SCPI qui ne respecterait pas strictement son objet social perdrait le bénéfice de son statut fiscal particulier (exonération d'impôt sur les sociétés et imposition des associés par « transparence »). Elle serait alors assujettie à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, ce qui entraînerait pour les associés des conséquences pénalisantes.

La transparence fiscale oblige les SCPI à effectuer différentes formalités, destinées à permettre aux porteurs de parts de remplir leurs obligations fiscales, notamment l'envoi d'un imprimé fiscal unique annuel.

Pour toute précision concernant les conditions de votre imposition, nous vous invitons à contacter votre conseiller fiscal habituel.

Après analyse des propositions reçues, le candidat SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS) a été sélectionné et une convention a été régularisée.

Dans le cadre de l'assemblée générale annuelle, la Société de Gestion soumettra la nomination de SGSS à votre ratification.



PRESSING & CORDONNERIE À DOMICILE



Pressing à domicile

Cordonnerie en
entreprise & à domicile



service en place dans votre entreprise.

ARMOIRE
ELECTRIQUE



COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2018

■ ETAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2018		31/12/2017	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
► IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
► VENTE PRIVEE					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	130 991 596	157 577 000	128 771 978	154 321 000
Immobilisations en cours					
► PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 291 933		- 169 311	
Provisions pour risques et charges					
► TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	3	-			
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		130 699 663	157 577 000	128 602 667	154 321 000
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Immobilisations financières non contrôlées	4	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES - II		-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	5			19 350	19 350
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie ...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
► CREANCES					
Locataires et comptes rattachés	6	5 895 926	5 895 926	5 999 099	5 999 099
Autres créances	7	508 210	508 210	1 129 946	1 129 946
Provision pour dépréciation des créances	6	- 1 570 947	- 1 570 947	- 1 874 130	- 1 874 130
► VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement	8				
Autres disponibilités	9	3 667 895	3 667 895	4 330 659	4 330 659
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		8 501 084	8 501 084	9 604 924	9 604 924
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
► DETTES					
Dettes financières	10	- 15 684 897	- 15 684 897	- 13 076 516	- 13 076 516
Dettes d'exploitation	11	- 748 675	- 748 675	- 357 007	- 357 007
Dettes diverses	11	- 2 427 147	- 2 427 147	- 2 527 518	- 2 527 518
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		- 18 860 719	- 18 860 719	- 15 961 041	- 15 961 041
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances	7	20 500	20 500	22 100	22 100
Produits constatés d'avance	11	- 2 061 924	- 2 061 924	- 2 053 673	- 2 053 673
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		590 384	590 384	673 736	673 736
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		- 1 451 039	- 1 451 039	- 1 357 838	- 1 357 838
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		118 888 988		120 888 712	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE			145 766 326		146 607 046

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2017 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2018 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		85 593 360		- 463 440	85 129 920
Capital en cours de souscription		10 800		- 10 800	-
PRIMES D'EMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion		58 079 474		- 42 232	58 037 241
Primes d'émission en cours de souscription		8 550		- 8 550	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 22 962 024		- 521 009	- 23 483 033
ECARTS DE REEVALUATION					
Ecart de réévaluation		-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs		-		-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVE SUR LE RESULTAT DISTRIBUABLE					
PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLES	3	- 12 903		- 828 853	- 841 757
RESERVES					
REPORT A NOUVEAU	4	23 617	147 839	0	171 456
RESULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR DISTRIBUATION		6 145 868	- 6 145 868		
RESULTAT DE L'EXERCICE	5			5 972 159	5 972 159
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	5		-	- 6 096 999	- 6 096 999
TOTAL GENERAL		120 888 712	-	- 1 999 724	118 888 988

■ HORS BILAN

	31/12/2018	31/12/2017
Dettes garanties	13 649 439	11 099 468
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données	8 326 000	8 326 000
Garanties reçues		
Aval, cautions		
TOTAL	21 975 439	19 425 468



■ COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS			
► PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	1	9 266 741	9 095 835
Charges facturées	2	1 548 251	1 549 996
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes			
Reprises de provisions	3	1 049 770	496 634
Transfert de charges immobilières			
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		11 864 762	11 142 465
► CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	4	- 2 597 176	- 2 294 113
Travaux de gros entretiens	4	-	- 68 287
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4	- 202 512	- 116 940
Dotations aux provisions pour gros entretiens	5	- 202 692	- 169 311
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6	- 666 517	- 658 466
Autres charges immobilières	7	- 926 517	- 76 076
Charges d'intérêts des emprunts	8	- 193 030	- 173 079
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		- 4 788 444	- 3 556 272
RESULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)		7 076 318	7 586 193
► PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	9	534 209	1 077 305
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		534 209	1 077 305
► CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	10	- 976 978	- 1 518 697
Charges d'exploitation de la société	11	- 97 457	- 291 064
Diverses charges d'exploitation	12	- 488 793	- 703 924
Dotations aux amortissements d'exploitation	13	- 83 351	- 81 993
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		- 1 646 580	- 2 595 678
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)		- 1 112 371	- 1 518 374
► PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		-	6
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		-	6
► CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II		-	-
► PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels		12 644	80 965
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		12 644	80 965
► CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles		- 4 432	- 2 923
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		- 4 432	- 2 923
RESULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		8 212	78 042
RESULTAT NET (A+B+C+D)		5 972 159	6 145 868

Mon Coach

ENTRÉE

UNIQUE
ET N°1



ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ils sont établis conformément au règlement ANC n°2016-03 homologué le 7 juillet 2016. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation. Les états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variations des capitaux propres et d'un état hors bilan.

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

Tous les actifs et passifs de la SCPI sont mentionnés en distinguant deux colonnes : -la colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif ; -la colonne « Valeurs estimées » reprenant la valeur estimée de chaque actif et passif définie à l'article 121-50 du présent règlement. Les placements immobiliers tels que

mentionnées à l'article 121-10 du présent règlement, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

À la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Une partie des frais d'acquisition des immobilisations locatives sont imputées sur la prime d'émission. Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation. Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital. La valeur actuelle des placements immobiliers correspond au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur

est déterminée hors droits d'acquisition. Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programme pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 31/12/2017	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	
Dépenses provisionnelles sur N+1	37 949		194 728		37 949	194 728
Dépenses provisionnelles sur N+2	14 200				9 320	4 880
Dépenses provisionnelles sur N+3	109 576				27 601	81 975
Dépenses provisionnelles sur N+4	5 200				5 200	-
Dépenses provisionnelles sur N+5	2 386		7 964		-	10 350
TOTAL	169 311	-	202 692	-	80 070	291 933

3. Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit des parts de sociétés de personne, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI. Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI. Au 31 décembre 2018, la SCPI NOVAPIERRE 1 ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

4. Immobilisations financières non contrôlées

Les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont soit des actions et parts de sociétés de personnes, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI. Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions. Au 31 décembre 2018, la SCPI NOVAPIERRE 1 ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

5. Associés capital souscrit non appelé

Il s'agit de fonds à recevoir d'établissements de crédit au titre de prêts demandés par des associés pour le financement de leur souscription. Au 31 décembre 2018, toutes les souscriptions sont encaissées.

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2018 intègre la facturation des loyers et charges du 1^{er} trimestre 2019 pour un montant de 2,5 M€.

Il est à noter que les créances locataires comprennent des factures à établir sur redditions de charges pour un montant de 364 K€ qui sur 2017 étaient classées en autres créances pour 735 K€, ce qui explique la baisse de ce poste.

Les créances douteuses sont provisionnées à hauteur de 1 570 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 667 K€ et la reprise à 970 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2018	31/12/2017
Créances locataires	3 123 349	2 813 810
Créances douteuses	2 772 577	3 185 289
Dépréciation des créances locataires	1 570 947	1 874 130
TOTAL	4 324 979	4 124 969

	31/12/2017	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2018
Evolution des dépréciations	1 874 130	666 517	969 700	1 570 947
TOTAL	1 874 130	666 517	969 700	1 570 947



7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 1 119 K€ est détaillé dans le tableau ci-après. Les autres débiteurs incluent les fonds travaux payés aux syndicats pour 106 K€ et fournisseurs et syndicats créditeurs pour 50 K€. Les charges à refacturer aux locataires sont reclassées en créances locataires (cf note 6).

AUTRES CRÉANCES

	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	249 253	166 392
Syndics	72 521	86 483
Autres débiteurs	186 435	877 071
Charges constatées d'avance	20 500	22 100
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	590 384	673 736
TOTAL	1 119 094	1 825 781

8. Fonds de remboursement

Selon la réglementation, le fonds peut être doté soit par prélèvement sur les résultats, soit par affectation du produit des cessions d'immeubles. Les cessions d'actifs sont autorisées après 5 ans de détention.

L'assemblée générale, du 14 mai 2008, a autorisé la société de gestion à vendre des actifs pour alimenter le fonds de remboursement jusqu'à ce qu'il atteigne 3 M€.

Au 31 décembre 2018, aucun fonds de remboursement n'a été doté.

9. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2018 s'élève à 3,6 M€ contre 4,3 M€ au 31 décembre 2017.

10. Dettes financières

À la clôture de l'exercice, la ligne de crédit avec la BRED a été remboursée pour 1 M€ et tirée en fin d'exercice pour un montant de 2 M€. Une deuxième ligne avec la BPI a été tirée également pour 2 M€.

La SCPI n'a pas contracté de nouvel emprunt en 2018.

La SCPI a également remboursé 451 K€ d'échéances sur l'exercice.

DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts Concours bancaires courants	13 649 439	11 099 468
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	13 649 439	11 099 468
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	2 035 458	1 977 048
TOTAL	15 684 897	13 076 516

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	481 054	6 224 846	1 743 539	8 449 439
Emprunts "in fine"		5 200 000		5 200 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				-
Emprunts "in fine"				-
TOTAL	481 054	11 424 846	1 743 539	13 649 439

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts immobiliers	8 449 439	8 899 468
Autres emprunts	5 200 000	2 200 000
TOTAL	13 649 439	11 099 468

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

	Capital restant dû	Taux	Échéance	I.R.A.
EB - BPI - 3500KE	3 007 679	1,50%	31/07/2022	
EB - BPI - 3350KE	2 878 779	1,50%	31/07/2022	
EB - BPI - 2800KE	2 540 610	2,15%	28/02/2026	
	8 427 068			

11. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent à des factures reçues en fin d'année, des factures non parvenues et des provisions pour charges à payer ; l'augmentation par rapport à 2017 correspond aux commissions de gestion dues à la Société de Gestion pour 457 K€.

Le compte Etat et autres collectivités pour 547 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur des factures faites ou à établir.

Le 4^{ème} acompte sur dividende 2018 s'élève à 1,5 M€.

Les produits constatés d'avance concernent les loyers et charges du 1^{er} trimestre 2019 facturés en décembre 2018.

AUTRES DETTES

	31/12/2018	31/12/2017
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	748 675	357 007
Etats et autres collectivités	546 997	529 692
Autres créditeurs	269 901	453 318
Dividendes	1 610 249	1 544 508
Produits constatés d'avance	2 061 924	2 053 673
TOTAL DES AUTRES DETTES	5 237 746	4 938 198



■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrits

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (240 €) et la prime d'émission (190 €), cette dernière est la différence entre le prix de souscription (430 € sur le 1^{er} trimestre 2018 et 440 € depuis le deuxième trimestre 2018) et la valeur nominale de la part sociale.

Sur l'exercice 2018, 8 039 parts ont été souscrites, 10 015 parts sont sorties dont 9 970 parts de retrait et 45 parts de repentir.

2. Capital et prime d'émission en cours

Il s'agit des souscriptions reçues en fin d'année et financées par des crédits bancaires non débloqués au 31 décembre 2018.

Prélèvement sur la prime d'émission : si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission, les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des

immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. Sur l'exercice ont été prélevés 281 K€ de commission de souscription et 240 K€ de frais d'acquisition d'immeuble.

3. Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeuble et de titres financiers contrôlés

Sur l'exercice 2018, deux ventes ont été réalisées. Ces actifs étaient détenus depuis plus de 5 ans ; il s'agit des immeubles situés à :

- Montgermont : vendu le 10/12/2018
- Clichy (lots 6 et 14) : vendu le 10/12/2018

Une commission de 13 K€ a été imputée en 2018 sur la plus-value.

Le solde de la réserve de plus ou moins-values est de - 842 K€.

PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLE ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

	Produits de cession	Valeur comptable	Frais sur cession	Sous total plus ou moins values réalisées	Distribution	Sortie immobilisation	Plus ou moins values
À nouveau au 1 ^{er} janvier 2018				- 12 903			- 12 903
Ventes actifs 2018							
Cession MONTGERMONT 10/12/2018	385 000	1 000 000	14 065	- 629 065			- 629 065
Cession Lot 6 & 14 Clichy 10/12/18	275 000	261 000	1 696	12 304			12 304
Sortie immo (rplt composant)				-		- 212 092	- 212 092
TOTAL	660 000	1 261 000	15 761	- 629 665	-	- 212 092	- 841 757

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 171 K€ après affectation du résultat de 2017.

Après affectation du résultat 2018, le solde du report à nouveau sera de 47 K€.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2018 s'élève à 5 972 159 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 6 096 999 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2017 soit :

Résultat de l'exercice 2017 = 6 145 868 €

Distribution = 5 998 029 €

Le solde en report à nouveau = 147 839 €

■ COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits et les charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de la SCPI :

Résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière, résultat financier, résultat exceptionnel et résultat de l'exercice.

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2018 s'élèvent à 9,3 M€ contre 9,1 M€ en 2017. Les acquisitions de Charles Michel à Paris et Le Mans réalisées en 2018 apporteront en année pleine sur 2019 un montant de loyers de 195 K€.

2. Charges facturées

Le montant de 1,6 M€ se décompose entre les charges immobilières pour 797 K€ et les taxes (impôts fonciers) pour 750 K€.

3. Reprises de provisions

Elles correspondent à la provision pour gros entretiens pour un montant de 80 K€ (cette information est développée ci-avant au § Etat du patrimoine - Note 2 : Provision pour gros entretiens) et à une reprise pour créances douteuses de 970 K€.

4. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 2,8 M€ (charges d'exploitation et d'entretien pour 1,7 M€, assurances pour 73 K€ et taxes pour 1 M€), ces charges sont en partie refacturées aux locataires, le taux de récupération est de 55,30 % sur 2018. Ce taux, retraité de l'impact négatif des régularisations de refacturations des années antérieures ressort à 72,28 %.

5. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 203 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au § Etat du patrimoine - Note 2 : Provision pour gros entretiens.

6. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provisions pour créances douteuses a été constatée pour 667 K€.

7. Autres charges immobilières

Sont regroupées dans les autres charges, les créances irrécouvrables pour 623 K€, les honoraires de diagnostic pour 67 K€ et des charges diverses pour 33 K€.

Les honoraires d'avocat, locations, frais d'actes, antérieurement classés en charges d'exploitation (en 2017 : 143 K€) impactent le poste sur 2018 pour 186 K€.

Les honoraires divers liés à l'activité immobilière, antérieurement classés en autres charges d'exploitation, ressortent pour 2018 à 11 K€ (103 K€ sur 2017).

Les charges d'assurance imputées en autres charges immobilières en 2017 sont reclassées en charges locatives.

La hausse de ce poste par rapport à 2017 est principalement due à la comptabilisation des créances irrécouvrables pour des sociétés radiées au Registre du Commerce et des Sociétés ; sur 2017, les créances irrécouvrables étaient classées en autres charges d'exploitation (103 K€ sur 2017), cf note 12.

8. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement, les intérêts d'emprunt destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 193 K€, en hausse par rapport à l'exercice 2017 (173 K€) suite à l'augmentation de l'utilisation des lignes de crédit sur la BRED et la BPI.

Un détail des dettes financières est fourni au § Etat du patrimoine - Autres actifs et passifs d'exploitation - Note 10 : Dettes financières.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

9. Transfert de charges d'exploitation

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions et les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission. Les transferts d'un montant de 534 K€ se décomposent en commissions de souscriptions pour 281 K€, en commissions sur arbitrage pour 13 K€, en frais d'acquisition des immeubles pour 240 K€.



10. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2018 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 683 K€ (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 281 K€ (8 % des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier 75 €)
- Commission sur arbitrage : 13 K€ (2 % pour une vente directe 1,5 % pour une vente avec intermédiaire)
- Commission de pilotage des travaux : 0 € (1 % des travaux supérieurs à 100 K€)

11. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des experts immobiliers pour 26 K€, des commissaires aux comptes pour 45 K€, du dépositaire pour 21 K€ et de la TVA non récupérable pour 5 K€. L'écart entre 2017 et 2018 provient principalement du reclassement des honoraires relatives aux honoraires de location, avocat et frais de contentieux en autres charges immobilières pour un montant de 186 K€ (Cf. Note 7).

12. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 78 K€, les jetons de présence pour 7 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 56 K€, les frais d'acquisition des immeubles pour 240 K€, les taxes pour 107 K€. Les honoraires divers liés à l'activité immobilière, antérieurement classés en autres charges d'exploitation sont reclassés en autres charges immobilières (103 K€ sur 2017), cf. Note 7. La baisse par rapport à 2017 est relative au reclassement des créances irrécouvrables antérieurement classés en autres charges d'exploitation qui sont désormais classés en autres charges immobilières pour 623 K€, cf. note 7.

13. Dotations aux amortissements d'exploitation

Les frais d'emprunts payés sur les acquisitions d'actifs sont étalés sur la durée de l'emprunt concerné, la dotation faite

en 2018 est de 20 K€. L'indemnité d'éviction payée pour le local des Petits Carreaux à Paris est étalée sur la durée du bail du nouveau locataire, la dotation faite en 2017 est de 63 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

Les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine sont comptabilisés en résultat de l'activité immobilière.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il s'élève à 8 K€, il se compose d'écritures de produits et de charges sur exercices antérieurs.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations avec les parties liées que celles faites avec Peref Gestion détaillées en note 10 ci-dessus.





TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

■ RÉSULTAT PAR PART *

Le résultat par part de l'exercice 2018 s'établit à 16,79 € par part contre 17,65 € en 2017.

	2014		2015		2016		2017		2018	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
► REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	24,1	99	23,9	100,0	24,6	99,5	30,6	99,2	30,4	99,9
Produits des participations contrôlées	-	0	-	0,0	-	0,0		0,0		0,0
Produits financiers	0,3	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Produits divers (2)	0,0	0	0,0	0,0	0,1	0,5	0,2	0,8	0,0	0,1
TOTAL REVENUS	24,4	100	23,9	100,0	24,7	100,0	30,8	100,0	30,4	100,0
► CHARGES (1)										
Commission de gestion	1,9	8	1,9	7,8	1,9	7,7	2,1	6,8	2,7	9,0
Autres frais de gestion (3)	1,8	7	2,0	8,4	2,4	9,8	2,3	7,4	0,4	1,3
Charges locatives et entretien du patrimoine	3,0	12	1,5	6,1	2,3	9,2	7,3	23,8	10,5	34,4
Charges financières	-	0	0,1	0,5	0,3	1,2	0,5	1,6	0,5	1,8
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	6,6	27	5,4	22,8	6,9	27,8	12,2	39,6	14,2	46,5
► Amortissement net										
- patrimoine	-	0	-	0,0	-	0,0		0,0		0,0
- autres	-	0	-	0,0	-	0,0		0,0		0,0
► Provisions nettes										
- pour travaux	- 0,8	- 3	0,2	1,0	- 0,1	- 0,2	- 0,1	- 0,3	0,3	1,1
- autres	0,0	0	0,9	3,6	0,3	1,3	1,0	3,4	- 0,9	- 2,8
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	- 0,8	- 3	1,1	4,6	0,3	1,1	1,0	3,1	- 0,5	- 1,7
TOTAL CHARGES	5,8	24	6,6	27,4	7,1	28,9	13,2	42,7	13,7	44,8
RESULTAT	18,57	76	17,34	72,6	17,59	71,1	17,65	57,3	16,79	55,2
Variation report à nouveau	- 0,24		- 0,09		- 0,11		0,42		- 0,43	
Variation autres réserves										
Revenus distribués (hors plus values)	18,81		17,43		17,70		17,22		17,22	
Nombre de parts au 31.12	352 425		349 418		351 324		356 684		354 708	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	351 518		351 399		347 569		348 294		355 647	

* 5 derniers exercices

Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes.

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) Commissions de souscription et de cession, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels

(3) Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2017	Variation	31/12/2018
Variation de capital, y compris prime d'émission	143 692 184	-525 022	143 167 161
Cessions d'immeubles	5 062 265	1 261 000	6 323 265
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles	- 12 903	-629 665	- 841 757
Bénéfice hors plus-values de cession	6 145 868	-173 709	5 972 159
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	23 617	147 839	171 456
Variation des dettes à long terme	11 099 468	2 549 971	13 649 439
Variation des dettes à court terme	4 861 573	349 707	5 211 280
Dotations nettes aux provisions	1 527 149	215 824	1 742 972
TOTAL DES RESSOURCES	172 399 219	2 996 757	175 395 977
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	133 834 243	3 480 618	137 314 860
Commission de souscription	12 847 846	280 569	13 128 415
Frais d'acquisition			
Variation des valeurs réalisables	5 274 264	-441 075	4 833 189
Fonds de remboursement		0	
Dividendes	5 998 029	98 970	6 096 999
TOTAL DES EMPLOIS	168 068 559	3 659 522	171 728 081
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	4 330 660	-662 764	3 667 896
Passif exigible	-4 861 573	-349 707	-5 211 280
Variation des valeurs réalisables	5 274 264	-441 075	4 833 189
Solde des dettes associés	-1 544 508	8 501	-1 536 007
Cessions en cours		0	
Acquisitions en cours		0	
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	3 198 844	-1 445 046	1 753 798



■ ÉVOLUTION DU CAPITAL *

Année (31/12)	Capital nominal 240 €	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
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
2017	85 604 160	2 909 649	356 684	2 507	789 239	430
2018	85 129 920	-525 022	354 708	2 470	280 569	440

* 5 derniers exercices

■ PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ *

Année	Prix de la part 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			
	€	€	€	%	€
2015	430	395,60	19,43***	4,53	0,40
2016	430	395,60	18,67****	4,34	0,32
2017	430	395,60	17,22	4,00	0,22
2018	430	395,60	17,22	3,95	0,07
2019	440	404,80	NA	NA	0,13

* 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 0,97 € par part lié à la distribution de plus-values

■ 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			€
2 014	7 332	2,1	0	15 j	4 887
2 015	6 801	2	40	15 j**	5 850
2 016	10 116	3	0	15 j	7 350
2 017	17 583	5	0	15 j	0
2 018	10 015	2,8	0	15 j	0

* 5 derniers exercices

** si utilisation du fonds de remboursement

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2018		Valeur HD 2017	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
75	PARIS	Richard Lenoir	mars-00	Commerce	1 049	373 195		373 195	
92	BOULOGNE	Silly	avr-00	Mixte	153	423 686		423 686	
75	PARIS	Rameau	avr-00	Commerce	60	91 469		91 469	
78	MAISONS-LAFFITTE	St Germain	oct-00	Mixte	274	210 499		210 499	
75	PARIS	Damrémont	déc-00	Mixte	374	428 751		428 751	
TOTAL ACQUISITIONS 2000					1 910	1 527 601	5 718 000	1 527 601	5 451 000
93	SAINT-OUEN	République	janv-01	Commerce	198	321 800		321 800	
75	PARIS	Gobelins	août-01	Commerce	264	327 003		327 003	
TOTAL ACQUISITIONS 2001					462	648 803	2 125 000	648 803	2 050 000
75	PARIS	Roquette	oct-02	Bureau	260	562 931		562 931	
75	PARIS	St-Honoré	oct-02	Mixte	192	286 000		286 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2002					452	848 931	2 560 000	848 931	2 580 000
94	VINCENNES - MONTREUIL (58)	Montreuil	mai-03	Commerce	107	426 000		426 000	
75	PARIS - PRINCE (32)	Monsieur Le Prince	juin-03	Commerce	67	255 000		255 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2003					174	681 000	2 469 000	681 000	2 440 000
75	PARIS	Macdonald	janv-04	Commerce	943	984 800		984 800	
92	BOULOGNE-B (79bis)	Reine	févr-04	Commerce	186	750 000		750 000	
75	PARIS	Raymond Losserand	mars-04	Commerce	94	187 268		187 268	
75	PARIS	Sévigné	avr-04	Commerce	31	335 000		335 000	
75	PARIS	Beaumarçais	nov-04	Commerce	422	800 000		800 000	
75	PARIS	Botzaris	déc-04	Commerce	243	475 000		475 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2004					1 919	3 532 068	10 167 000	3 532 068	9 063 000
60	CREIL	République	mars-05	Commerce	137	195 000		195 000	
75	PARIS	Opéra	avr-05	Commerce	96	718 662		718 662	
75	PARIS	Petits Carreaux	avr-05	Commerce	464	630 761		630 761	
75	PARIS	Gramont	avr-05	Commerce	45	213 390		213 390	
75	PARIS	Montagne Ste-Geneviève	avr-05	Commerce	70	244 827		244 827	
75	PARIS	Tronchet	avr-05	Bureau	26	107 080		107 080	
75	PARIS	Docteur Goujon	avr-05	Commerce	41	142 850		142 850	
75	PARIS	Abbesses	avr-05	Commerce	40	343 798		343 798	
94	VINCENNES - MONTREUIL (9)	Montreuil	avr-05	Commerce	30	147 895		147 895	
75	PARIS	Ampère	avr-05	Parking	0	81 501		81 501	
94	VINCENNES	Laitières	avr-05	Commerce	24	60 000		60 000	
75	PARIS	Daumesnil	avr-05	Commerce	201	479 122		479 122	
78	VELIZY-VILLACOUBLAY	Europe	sept-05	Commerce	606	1 175 121		1 200 000	
75	PARIS	Ledru Rollin	oct-05	Commerce	122	320 000		320 000	
91	PALAISEAU	Paris	déc-05	Commerce	200	170 000		170 000	
91	BOUSSY-ST-ANTOINE	La Ferme	déc-05	Commerce	1 622	1 035 462		1 035 462	
TOTAL ACQUISITIONS 2005					3 725	6 065 468	13 863 000	6 090 346	13 642 000
92	BOULOGNE-B	Thiers	févr-06	Bureau	126	493 900		446 000	
59	ENGLOS	Les Géants	mai-06	Commerce	530	678 000		678 000	
92	PUTEAUX	Jean Jaurès	mai-06	Commerce	90	390 000		390 000	
92	RUEIL-MALMAISON	Maréchal Foch	oct-06	Commerce	258	1 000 000		1 000 000	
75	PARIS - PRINCE (14)	Monsieur Le Prince	nov-06	Commerce	173	1 020 000		1 020 000	
95	OSNY	L'Oseraie	déc-06	Commerce	853	2 200 000		2 200 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2006					5 781 900	7 829 000	5 734 000	7 865 000	
10	PONT STE MARIE	Marc Verdier	janv-07	Commerce	1 446	1 638 802		1 638 802	



CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2018		Valeur HD 2017	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
91	SAVIGNY-SUR-ORGE	Henri Dunant	janv-07	Commerce	440	630 000		630 000	
91	DOURDAN	St-Pierre	avr-07	Commerce	1 620	1 800 000		1 800 000	
67	STRASBOURG - ROME (2)	Rome	mai-07	Commerce	79	148 000		148 000	
67	STRASBOURG - ROME (12)	Rome	juin-07	Commerce	214	442 000		442 000	
75	PARIS - FRERES	Trois Frères	juin-07	Commerce	48	275 000		275 000	
95	ENGHIEN-LES-BAINS	Général de Gaulle	sept-07	Commerce	226	690 000		690 000	
22	GUINGAMP	Châteaubriant	oct-07	Commerce	2 020	1 250 000		1 250 000	
91	RIS ORANGIS	Grigny	nov-07	Mixte B/C	323	550 000		550 000	
93	LE RAINCY	Résistance	déc-07	Commerce	215	670 000		670 000	
10	ST-ANDRE-LES-VERGERS	Charles de Refuge	déc-07	Commerce	634	735 000		735 000	
93	SEVRAN	Livry	déc-07	Commerce	157	450 000		450 000	
89	SENS	Les carrières	déc-07	Commerce	480	650 000		650 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2007						9 928 802	9 171 000	9 928 802	9 615 000
92	CLICHY	Anatole France	mars-08	Commerce	633	1 432 521		1 700 000	
35	MONGERMONT	Edison 29	avr-08	Commerce				1 000 000	
75	PARIS	Courcelles	avr-08	Commerce	189	1 700 000		1 700 000	
75	PARIS	Croix des Petits Champs	août-08	Commerce	107	1 067 912		1 060 000	
75	PARIS	Château	sept-08	Commerce	64	270 000		270 000	
75	PARIS	Caulaincourt	sept-08	Commerce	43	205 000		205 000	
75	PARIS	Penthièvre	sept-08	Commerce	53	425 000		425 000	
92	BOULOGNE-B	Victor Hugo	sept-08	Commerce	62	210 000		210 000	
75	PARIS	Bercy	sept-08	Commerce	394	2 250 000		2 250 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2008						1 545	7 560 432	11 019 000	8 820 000
75	PARIS	Maine	oct-10	Commerce	116	550 000		550 000	
92	COLOMBES	Europe	déc-10	Commerce	2 444	5 600 000		5 600 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2010						2 560	6 150 000	5 160 000	6 150 000
75	PARIS	Auguste Blanqui	janv-11	Commerce	107	470 000		470 000	
91	LIMOURS	Chartres	janv-11	Commerce	1 710	3 250 000		3 250 000	
75	PARIS	Maubeuge	juin-11	Commerce	115	565 000		565 000	
93	SAINT-DENIS - GILLOT	Auguste Gillot	sept-11	Commerce	260	893 000		893 000	
75	PARIS	Miromesnil	oct-11	Commerce	466	1 650 000		1 650 000	
59	LILLE	Gambetta	nov-11	Commerce	860	3 000 000		3 000 000	
78	PLAISIR	Valibout	nov-11	Commerce	880	1 170 945		1 100 000	
95	SAINT-GRATIEN	Raguenets	déc-11	Commerce	920	1 245 000		1 245 000	
33	MERIGNAC	Jacques Anquetile	déc-11	Commerce	3 729	8 000 000		8 000 000	
58	NEVERS	Bernard Palissy	déc-11	Commerce	1 651	5 437 662		5 437 662	
75	PARIS	Lauriston	déc-11	Commerce	55	345 000		345 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2011						10 753	26 026 607	23 619 000	25 955 662
75	PARIS	St-Lazare	janv-12	Commerce	110	775 078		775 078	
75	PARIS	St-Lazare	janv-12	Commerce	54	379 922		379 922	
75	PARIS	Pierre Lescot	janv-12	Commerce	192	1 095 000		1 095 000	
75	PARIS	Bois de Boulogne	janv-12	Commerce	135	950 000		950 000	
75	PARIS	Maine	janv-12	Commerce	55	420 000		420 000	
75	PARIS	Paul Doumer	févr-12	Commerce	175	2 980 000		2 980 000	
34	MONTPELLIER	Ganges	juin-12	Commerce	3 539	6 000 000		6 000 000	
84	AVIGNON	Paul Eluard	juil-12	Commerce	7 893	13 669 948		13 633 000	
92	ASNIERES-SUR-SEINE	Marne	août-12	Commerce	316	1 746 552		1 746 552	
92	CHAVILLE	Jouy	oct-12	Commerce	560	1 296 656		1 296 656	
75	PARIS	Belleville	oct-12	Commerce	482	2 053 157		2 053 157	
92	BOULOGNE-B	Reine	oct-12	Commerce	58	550 000		550 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2012						13 569	31 916 313	30 060 000	31 879 365
75	PARIS	Las Cases	mars-13	Commerce	24	232 000		232 000	

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2018		Valeur HD 2017	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
75	PARIS	Jean Moulin	mars-13	Mixte H/C	66	487 000		487 000	
92	NANTERRE	Henri Barbusse	mars-13	Mixte H/C	368	1 218 000		1 218 000	
75	PARIS	Chemin Vert	mars-13	Commerce	104	560 000		560 000	
75	PARIS	Guy Moquet	mars-13	Commerce	31	200 000		200 000	
75	PARIS	Poteau	mars-13	Mixte H/C	127	430 000		430 000	
75	PARIS	André Del Sarthe	mars-13	Commerce	48	225 000		225 000	
75	PARIS	Cambodge	mars-13	Commerce	39	429 000		429 000	
60	GOUVIEUX	Corbier Thiébaud	mars-13	Mixte H/C	243	731 000		731 000	
60	CHANTILLY	Connétable	mars-13	Mixte H/C	535	1 467 272		1 409 000	
92	BOULOGNE-B	Reine	mars-13	Commerce	38	477 000		477 000	
92	VANVES	Larmeroux	mars-13	Commerce	35	117 000		117 000	
93	SAINT-DENIS - CHARRONNERIE	Charronnerie	mars-13	Commerce	49	260 000		260 000	
95	MARINES	Jean-Jaurés	mars-13	Mixte H/C	194	375 000		375 000	
75	PARIS	Valette	mars-13	Commerce	63	332 500		332 500	
75	PARIS	Etienne Marcel	sept-13	Commerce	135	885 000		885 000	
75	PARIS	Ecole Polytechnique	sept-13	Commerce	17	175 000		175 000	
75	PARIS	Boccador	sept-13	Commerce	44	770 000		770 000	
75	PARIS	Argenson	sept-13	Commerce	53	240 000		240 000	
75	PARIS	Cambacérès	sept-13	Commerce	11	214 000		214 000	
75	PARIS	St-Charles	sept-13	Commerce	61	330 000		330 000	
75	PARIS	Malesherbes	sept-13	Commerce	47	404 000		404 000	
75	PARIS	Douai	sept-13	Commerce	75	402 000		402 000	
75	PARIS	République	sept-13	Commerce	104	255 000		255 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2013					2 511	11 215 772	12 646 000	11 157 500	13 243 000
06	NICE	François Grosso	déc-14	Commerce	808	1 750 000		1 750 000	
75	PARIS	Henri IV	déc-14	Commerce	115	1 130 000		1 130 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2014					923	2 880 000	3 240 000	2 880 000	3 170 000
75	PARIS	Mac Mahon	févr-15	Commerce	21	380 000		380 000	
75	PARIS	Sainte-Anne	mars-15	Commerce	146	1 330 000		1 330 000	
88	EPINAL	Terres St Jean	juin-15	Commerce	5 313	6 675 000		6 675 000	
75	PARIS	Artois	juil-15	Commerce	82	900 000		900 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2015					5 562	9 285 000	10 171 000	9 285 000	10 013 000
68	WITTENHEIM	Louis Aragon	févr-17	Commerce	2 996	3 652 900		3 652 900	
TOTAL ACQUISITION 2017					2 996	3 652 900	3 660 000	3 652 900	3 660 000
72	LE MANS	Docteur Leroy	mars-18	Commerce	110	780 000			
75	PARIS	Charles Michels	mars-18	Commerce	289	2 510 000			
TOTAL ACQUISITION 2018					399	3 290 000	4 100 000		
TOTAL					59 391	130 991 596	157 577 000	128 771 978	154 321 000



■ RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m ²	Valeur HD 2018		Valeur HD 2017	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Paris	19 765	53 637 510	73 111 000	53 857 510	72 492 000
Île-de-France	16 235	33 119 024	36 083 000	33 119 024	37 272 000
12 régions les + importantes *	9 759	20 018 000	19 150 000	21 018 000	19 621 000
Autres régions	13 633	24 006 905	29 233 000	19 496 905	24 936 000
TOTAL	59 391	130 991 596	157 577 000	128 771 978	154 321 000
Mixte	993	1 348 936	4 628 000	1 348 936	4 447 000
Messagerie	0	-	-	-	-
Logistique	0	-	-	-	-
Bureau	412	1 163 910	1 940 000	1 163 910	1 880 000
Activité	0	-	-	-	-
Commerce	56 130	122 928 820	145 784 000	120 638 820	142 075 000
Mixte H/C	1 533	4 708 272	4 550 000	4 708 272	5 266 000
Mixte B/C	323	550 000	550 000	550 000	543 000
Parking	0	81 501	125 000	81 501	110 000
TOTAL	59 391	130 991 596	157 577 000	128 771 978	154 321 000

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

■ CESSIONS 2018

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Prix de vente (K€)	Valeur HD 2017		Date de vente
							Comptable (K€)	Estimée (K€)	
92	Clichy	Anatole France	15/04/2008	Commerce	748	275	1 700	1 165	10/12/2018
35	Montgermont	Edison	25/04/2008	Commerce	559	385	1 000	320	10/12/2018

Parfumerie



Bien-être & belle humeur



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous pouvons vous indiquer les éléments marquants de l'année 2018 pour Novapierre 1 et les perspectives pour cette année.

Concernant la valorisation : l'évolution favorable des valeurs d'expertise ont permis la revalorisation de la part de 430 € à 440 € au 1^{er} avril 2018.

Cette valeur fixée par la société de gestion reste très conservatrice par rapport à la valeur de reconstitution.

Concernant l'évolution du capital : pour la 1^{ère} fois, le capital de Novapierre 1 a légèrement diminué durant l'année 2018. Cependant, tous les associés voulant vendre leurs parts ont trouvé preneur ou ont pu être remboursés par le fond de remboursement.

Concernant le patrimoine : Novapierre 1 a procédé à deux investissements en 2018 pour 3.3 millions d'euros. Un commerce à Paris 15^{ème} arrondissement dans d'excellentes conditions (pour 2,5 millions d'euros pour un rendement de 5,23 % AEM) et un commerce dans le centre-ville du Mans pour 780 K€ pour un rendement de 6,03 % AEM). Deux biens ont pu être arbitrés pour 660 K€. Votre Conseil de Surveillance tient à rester particulièrement impliqué dans l'évolution de notre patrimoine et suit sans relâche les efforts de notre société de gestion concernant les biens que nous souhaitons encore arbitrer.

Concernant la situation locative : votre Conseil de Surveillance s'est assuré tout au long de l'année de la relocation des surfaces vacantes et des moyens déployés par notre société de gestion pour y parvenir. Il s'agit du point le plus déterminant de la performance de Novapierre 1 (notre TOF 2018 est de 90,2 %). La relocation de nos 4 000 mètres carrés du CAP SUD à Avignon sera productive de loyer dès cet automne. Il s'agit du résultat de plusieurs années d'effort, de démarches administratives et de recherches d'exploitant pour ce bien.

Concernant le dividende : il demeure à 17,22€ pour 2018 soit le même niveau de distribution qu'en 2017, ce qui représente 3,95 % de rendement (sur une valeur légèrement rehaussée). Le caractère essentiellement parisien de nos commerces nous place en situation favorable pour la conservation et la valorisation de notre patrimoine ; mais moins pour notre rendement.

C'est pourquoi, durant ces 3 dernières années, nos efforts ont porté (en dehors des relocations) ;

- sur une diversification des investissements sur des biens à meilleurs rendements (Retail Park) et,
- sur un recours au crédit à moyen terme pour certains d'entre eux.

Ces dispositions, favorables pour le rendement de Novapierre 1 n'ont apporté qu'une amélioration à la marge de notre dividende (par rapport à notre patrimoine de 157 millions d'euros).

C'est pourquoi, votre Conseil de Surveillance a apporté tout son soutien à notre Société de Gestion pour un projet d'investissement d'envergure (92 millions d'euros) pour un portefeuille de commerces diversifiés comprenant une part de crédit résiduel (à moyen terme). Ce projet sera contributeur d'une amélioration future de nos dividendes (en plus de la relocation d'Avignon) et d'une plus grande diversification de notre patrimoine. C'est dans cet objectif que vous avez été invités à une Assemblée Générale qui vient d'accepter le principe d'une augmentation de l'endettement maximal de Novapierre 1.

Ainsi, la solidité du patrimoine, la relocation de 4 000 mètres carrés à Avignon, la reprise d'un patrimoine important doté d'une meilleure rentabilité ne peut que nous inciter à conserver nos parts de Novapierre 1.

C'est dans cet esprit que nous vous invitons à participer à l'Assemblée Générale du 12 juin prochain et d'y adopter les résolutions proposées.

Paris, le 7 mai 2019

Pour votre Conseil de Surveillance,
Jacques de Juvigny





RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

■ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

Aux associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier NOVAPIERRE 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et

de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Etat du patrimoine » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérification spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à

poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2019

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle



■ RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018)

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée 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 GÉNÉRALE

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 générale 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 Novapierre 1, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant cinq commissions :

1) Commission de gestion :

Son montant est de 8 % hors taxes des loyers et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2018, la commission prise en charge par Novapierre 1 s'élève à 683 210 € HT.

2) Commission de souscription :

Son montant est au plus égal à 8 % hors taxes du prix de souscription des parts. Au titre de l'exercice 2018, la commission prise en charge par Novapierre 1 s'élève à 280 569 € HT.

3) 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. 13 200 € ont été pris en charge par Novapierre 1 au titre de l'exercice 2018.

4) Commission sur mutation des parts :

Au titre de frais de dossier, un forfait de 75 € HT par titulaire. Aucune commission n'a été facturée sur l'année 2018.

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. Aucune commission n'a été facturée sur l'année 2018.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2019

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle





RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale annuelle extraordinaire afin de soumettre à votre approbation une modification statutaire.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 20 des statuts de la SCPI "Assemblées Générales" afin de vous proposer la mise en place d'un système de convocation et de vote électronique permettant aux associés de voter en assemblée générale de manière dématérialisée.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 18 des statuts de la SCPI "Conseil de surveillance" afin d'augmenter le nombre de membres du Conseil de surveillance.

La Société de Gestion

mon magasin Bio

Nos produits
SANS

ALSACE
TERRE DE BIO /

EN ASSIÈGE LE
BIO C'EST NATUREL !

UN NOUVEAU LOGO

Approuvé par la justice, le conseil agricole
et l'Institut National. Il permet de tracer le lien
entre le producteur et le consommateur.

Reconnaitre les
BIO ALSACIENS
RECONNAISSABLES





TEXTES DES RÉSOLUTIONS

■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte des conclusions desdits rapports et du fait qu'aucune convention de cette nature n'a été conclue au cours de l'exercice.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION pour sa gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

Résultat au 31/12/ 2018	5 972 159 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	171 456 €
Résultat distribuable au 31/12/2018	6 143 616 €
Distribution 2018	6 096 999 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	46 617 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 16,87 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 17,22 euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2018 à :

La valeur comptable	118 888 988 € soit 335 € par part
----------------------------	--

SIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion.

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2018 à :

La valeur de réalisation	145 766 326 € soit 411 € par part
La valeur de reconstitution	171 287 609 € soit 483 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation de vente d'éléments d'actifs

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre de l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Elle l'autorise également à effectuer, pour les besoins de la gestion du patrimoine, des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Les présentes autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Approbation des distributions de plus-values de cession d'immeubles

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer les sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes.

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Ratification de la désignation du dépositaire

L'Assemblée Générale, prenant acte de la démission de STATE STREET BANK SA en qualité de dépositaire avec effet au 30 novembre 2018, ratifie la désignation consécutive de SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES par convention signée le 10 décembre 2018.

■ RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉSOLUTION

Mise en place d'un système de convocation et de vote électronique

L'Assemblée Générale approuve la mise en place d'un système de convocation et de vote électronique permettant aux associés de voter de manière dématérialisée.

L'Assemblée Générale décide de modifier en conséquence l'article 20 des statuts de la SCPI « Assemblées Générales » de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 20 – Assemblées Générales

(...)

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires par une lettre ordinaire directement adressée aux associés ou par voie électronique dans les conditions détaillées ci-après.

(...)

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Ils peuvent également voter par correspondance.

(...) »

Nouvel article :

« Article 20 – Assemblées Générales

(...)

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion, dans les conditions détaillées ci-après, par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires et par une lettre ordinaire directement adressée aux associés ou par voie électronique pour ceux qui ont accepté de recevoir leur convocation par courrier électronique.

(...)

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Ils peuvent également voter par correspondance ou par voie électronique.

(...) »

Le reste de l'article est inchangé.



ONZIÈME RÉOLUTION

Augmentation du nombre de membres du conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de surveillance, décide d'augmenter le nombre maximum de membres du Conseil de surveillance et de modifier en conséquence l'article 18 des statuts de la SCPI « Conseil de surveillance » de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 18 – Conseil de surveillance

1) Nomination

Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la société de gestion. Ce conseil est composé de sept membres au moins et de dix au plus pris parmi les associés possédant au moins 20 parts et ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la société (en tant que personne physique ou représentant d'une personne morale). »

Nouvel article :

« Article 18 – Conseil de surveillance

1) Nomination

Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la société de gestion. Ce conseil est composé de sept membres au moins et de douze au plus pris parmi les associés possédant au moins 20 parts et ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la société (en tant que personne physique ou représentant d'une personne morale). »

DOUZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs 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.



NOVAPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

425 103 017 RCS Paris

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°05-31
en date du 20 septembre 2005.

PAREF GESTION

Société de Gestion de Portefeuille

Siège social : 153 boulevard Haussmann - 75008 Paris

T +33 (0)1 40 29 86 86

www.paref-gestion.com

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 €

380 373 753 RCS Paris

Cartes Professionnelles Transaction et Gestion N° CPI 7501 2016 000 007 476

Agrément AMF GP-08000011 du 19/02/2008

Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

