



NOVAPIERRE 1

RAPPORT ANNUEL

2019





EDITORIAL

Chères associées. Chers associés,

Vous nous avez fait confiance en choisissant la SCPI Novapierre 1 et nous vous en remercions.

2019 a marqué son 20^e anniversaire : l'opportunité de revenir, à travers ce rapport annuel, sur la stratégie que nous avons déployée pour bâtir un produit diversifié tirant parti des meilleures opportunités de marché. Cette diversification s'est particulièrement illustrée avec l'acquisition du portefeuille de commerces Octave en mai 2019. Ce sont 27 actifs que nous avons intégrés à votre SCPI, représentant près de 100 millions d'euros de patrimoine et près de 50 000 m² de surfaces commerciales. La base historique des investissements en pied d'immeuble a été considérablement enrichie, en y adjoignant des centres commerciaux de centre-ville et des unités de retail parks sélectionnées au sein des zones les plus dynamiques du territoire français.

Novapierre 1 présente ainsi à fin 2019 une capitalisation de plus de 190 millions d'euros et un portefeuille immobilier de 249,8 millions d'euros et se place au rang des SCPI de commerces les plus dynamiques.

Moteur essentiel de création de valeur du portefeuille, cette diversification a eu un effet très positif en quelques mois sur la performance de votre SCPI, qui affiche en 2019 un taux de distribution de 4,21 %. La très bonne performance de votre SCPI sur le long terme avait déjà été récompensée en avril 2019 par le magazine Mieux Vivre Votre Argent et le prix décerné dans la catégorie « meilleure SCPI de commerces »

La gestion rigoureuse du portefeuille existant, l'amélioration de la qualité des actifs et du taux d'occupation du portefeuille sont nos autres objectifs afin de soutenir cette performance. Le taux d'occupation financier progresse ainsi de 88,5 % à 90,9 % en 2019.

Bien sûr, la crise sanitaire de 2020 nous invite à renforcer notre prudence quant à nos choix d'investissement. La rigueur dans la sélection des meilleurs biens, la proximité avec nos locataires et notre vision prospective du secteur nous permettront de dépasser les effets du Covid-19 à court terme et d'affirmer Novapierre 1, pour cette 3^e décennie, comme un acteur majeur de l'immobilier commercial.

Vous pouvez compter sur notre engagement et notre mobilisation à votre service.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial



SOMMAIRE

SCPI CLASSIQUE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

23 JUIN 2020

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE - EXERCICE 2019	3
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019	4
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	7
Rapport de conjoncture	7
Rapport immobilier	9
Rapport administratif et financier	12
Vie sociale	15
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019	17
État du patrimoine	17
Variation des capitaux propres	18
Hors Bilan	18
Compte de résultat	19
ANNEXE AUX COMPTES	21
Règles et méthodes comptables	21
État du patrimoine	21
Variation des capitaux propres	26
Compte de résultat	27
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	30
Résultat par part	30
Tableau de financement	31
Évolution du capital	32
Prix et distribution sur valeur de marché	32
Marché secondaire des parts	32
Inventaire détaillé des placements immobiliers	33
Répartitions sectorielles et géographiques	35
Cessions 2019	35
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	37
NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	39
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	41
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2019	41
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les Conventions Réglementées	43
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	45
TEXTES DES RÉSOLUTIONS	47
Résolutions à titre ordinaire	47
Résolutions à titre extraordinaire	49



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2019

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

AAAZ représentée par Marie-Dominique BLANC BERT

APICIL EPARGNE représentée par Franck DERELI

Bruno FISCHER - Notaire

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

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

SCI de l'ASNEE représentée par Henri TIESSEN

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

Fin de mandat : Assemblée générale statuant 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 : Antoine de OLIVEIRA E CASTRO

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ



CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019



CAPITALISATION 190,6 MILLIONS D'EUROS



2 432 ASSOCIÉS

433 144

NOMBRE DE PARTS
EN CIRCULATION

440 €

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

404,80 €

PRIX DE RETRAIT



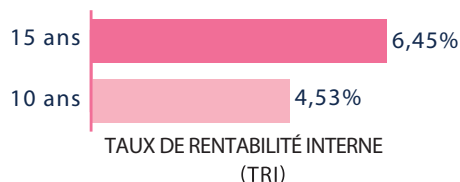
VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

VALEUR DE RÉALISATION		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	177 587 011 €	Montant total	208 722 150 €
Montant par part	410 €	Montant par part	482 €



PERFORMANCES

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

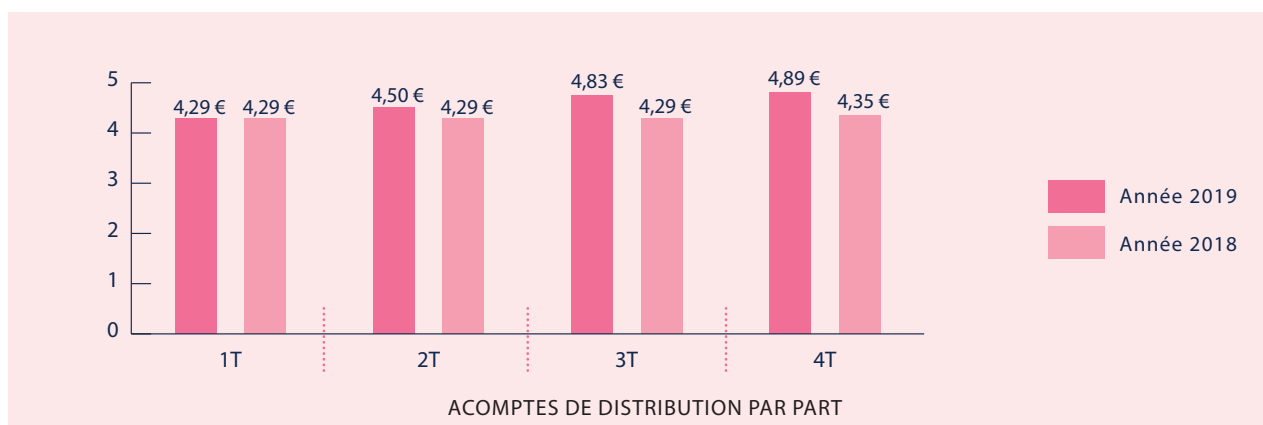


4,21 %

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

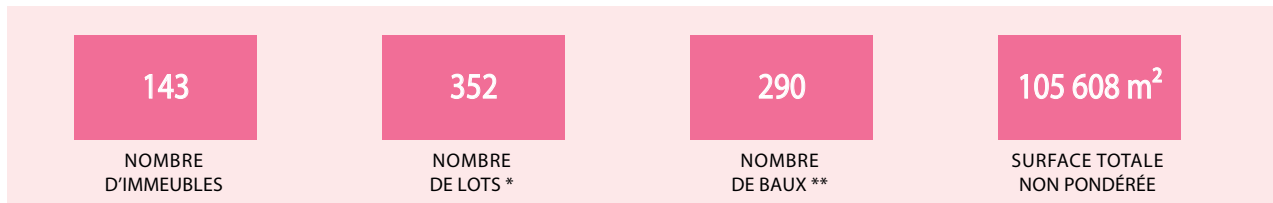


DISTRIBUTION

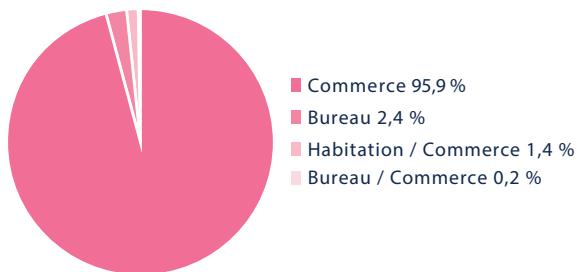
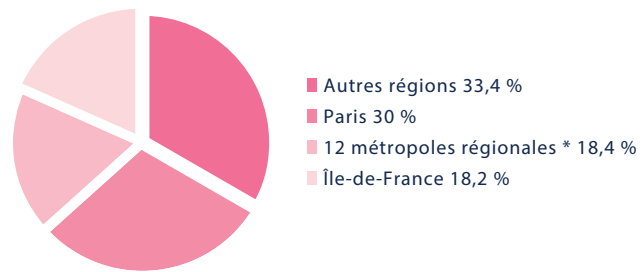




PATRIMOINE



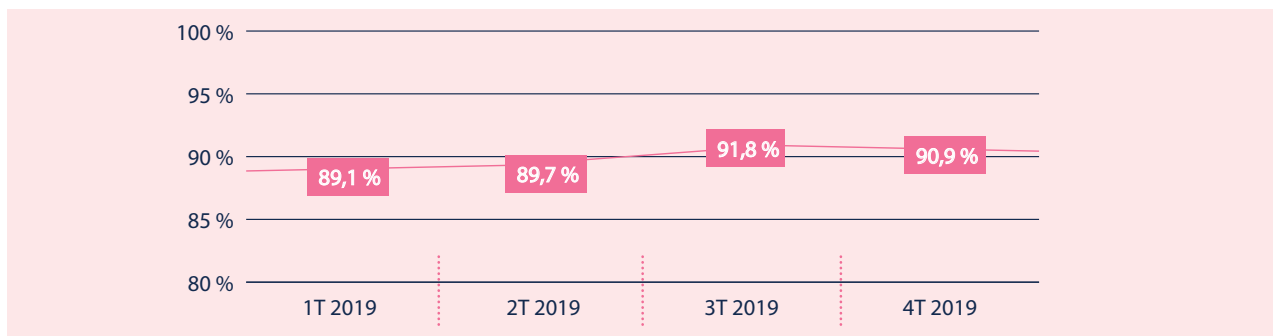
* Unité locative louée ou non louée / ** Unité locative louée

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 2019 *



* 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. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée à d'autres actifs. Le rachat des parts par la SCPI à la valeur déterminée par PAREF Gestion dépend de l'existence de demandes de souscriptions au prix correspondant. 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 ans minimum.





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 2019. 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 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

Avec une croissance estimée à 1,2 % pour l'année 2019, la zone euro affiche un ralentissement par rapport à 2017 et 2018 qui enregistraient des croissances respectives de 1,4 % et 1,8 %. Les événements géopolitiques comme la sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne, le conflit États-Unis-Iran mais aussi l'augmentation des droits de douanes entre grandes puissances commerciales ont contribué à cette baisse. Malgré ce faible niveau de croissance, le taux de chômage en Europe continue de se résorber, affichant 7,4 % au 4^e trimestre 2019, soit son niveau le plus faible depuis la crise de 2008. Le taux directeur de la Banque Centrale Européenne, toujours négatif en 2019 afin de soutenir le développement économique, encourage les établissements bancaires européens à prêter et ainsi aider les entreprises dans leurs investissements et leur développement.

L'économie française a suivi la tendance de la zone euro, avec une croissance de son produit intérieur brut de 1,2 % sur l'année 2019, contre 1,7 % en 2018. En plus des événements macro-économiques décrits ci-dessus, la France a également dû faire face à des crises sociales qui ont affecté grandement son activité, comme les manifestations des gilets jaunes sur l'ensemble du 1^{er} semestre ou bien le mouvement de grève des transports à la fin du 4^e trimestre. Ces événements n'ont cependant pas altéré la confiance des ménages qui, selon INSEE, est en hausse continue sur l'année, ayant atteint un niveau inférieur à sa moyenne long-terme à la suite des événements sociaux du 1^{er} semestre.

De plus, avec environ 815 000 nouvelles entreprises créées sur l'année 2019 (soit 125 000 de plus qu'en 2018) et des défaillances d'entreprises en baisse de 4,8 % sur l'année 2019 par rapport à 2018, le climat des affaires français

s'améliore cette année. Cette bonne dynamique économique a pour corollaire une demande accrue en locaux professionnels et en commerces, ce qui participe ainsi à la croissance soutenue du marché immobilier.

L'inflation, enfin, reste maîtrisée sur l'année, atteignant + 1,1 % pour 2019 contre + 1,8 % en 2018 et + 1,0 % en 2017. Cette inflation contenue, combinée à une confiance des ménages en hausse, les incite à dépenser leur argent dans des biens de consommation plutôt que de le thésauriser. La consommation des ménages progresse ainsi rapidement : + 1,2 % en 2019, contre + 0,9 % en 2018.

MARCHÉ IMMOBILIER

2019 est une nouvelle année de hausse pour les volumes d'investissement. Ils atteignent toutes catégories d'actifs immobiliers confondus 35,4 milliards d'euros (+9 % en un an). Le 4^{ème} trimestre 2019 représente un volume d'investissement de 14,2 milliards d'euros à lui-seul, réitérant ainsi le niveau record de l'an dernier. La progression des volumes tranche avec un nombre de transactions en repli (-11 %) : 847 en 2018 contre 753 en 2019. La bonne tenue des marchés locatifs tertiaires et logistiques combinée à une prime de risque immobilière toujours aussi attractive explique cette croissance des volumes d'investissement, d'autant que les conditions de financement sont toujours aussi avantageuses.

Les grandes transactions ont indéniablement porté le marché de l'investissement au cours de l'année 2019.

32 acquisitions ont dépassé les 200 millions d'euros, pour un montant cumulé de 15,4 milliards d'euros, soit 44 % du volume total annuel. Neuf d'entre elles dépassent même la barre symbolique des 500 millions d'euros. Le segment des transactions entre 20 et 50 millions d'euros est l'autre bonne surprise de l'année avec un volume de 5,4 milliards d'euros (+24 % par rapport à 2018). En revanche, les signatures inférieures à 20 millions d'euros représentent un total de



3 milliards d'euros engagés, en baisse de 17 % en un an. Dans ce contexte, le montant unitaire moyen atteint 47 millions d'euros en 2019, contre 38 millions d'euros en 2018.

La part du bureau dans le volume d'investissement annuel total reste majoritaire (69 %) mais a reculé en 2019 : il représente encore 24,4 milliards d'euros (+4 % en un an). Le commerce a connu une très bonne année avec 6 milliards d'euros investis (+26 % par rapport à 2018), et une part de marché passée de 15 % à 17 %. La logistique conserve sa très bonne dynamique ; sa contribution atteint les 4 milliards d'euros, actant une progression record de 22 % en un an et la meilleure performance de la décennie. La « crise » du retail est donc à relativiser compte-tenu des volumes investis même si la sélectivité reste de mise sur cette classe d'actif. Il est également difficile d'évoquer un transfert entre actifs commerciaux et logistiques, ces deux segments de marché affichant une croissance similaire en 2019. L'heure est aujourd'hui à la consolidation des positions des investisseurs selon les classes d'actifs considérés : le retail et la logistique restent des domaines de spécialistes.

L'Île-de-France est favorisée par une conjoncture de marché portée par les grandes transactions, tout au long de l'année 2019. Avec un volume de 22,9 milliards d'euros (+12 % en un an), elle concentre 85 % de l'investissement total hors portefeuilles en 2019, surperformant sa moyenne décennale à 80 %. Les investissements en régions ont, quant à eux, concentré 15 % du volume total de 2019, contre 18 % en 2018.

Sans grande surprise, le marché francilien de l'investissement est ultra dominé par le compartiment tertiaire qui, avec près de 22 milliards d'euros engagés, culmine à plus de 80 % du volume investi dans la région capitale. Cette performance est indissociable de la poussée des valeurs métriques sur une classe d'actifs affichant une conjoncture locative plutôt favorable et des perspectives de croissance de loyers sur de nombreux secteurs, et notamment à Paris. Les montants investis en commerces sont certes nettement moins spectaculaires, de l'ordre de 3,4 milliards d'euros ; cependant la centaine de transactions enregistrées en 2019 reflète parfaitement la profondeur et la diversité de cette classe d'actifs où flagships localisés sur des artères majeures cohabitent avec quelques cessions de centres commerciaux et d'innombrables ventes de boutiques à l'unité.

MARCHÉ DES COMMERCES

En 2019, le marché de l'investissement en immobilier commercial a atteint 6 046 M€, soit une hausse de 31 % sur un an, signant là une des meilleures années pour l'immobilier de commerces. Pour mémoire, le marché s'était contracté de 2015 à 2017, puis avait rebondi en 2018. Cela se ressent sur la moyenne long terme, qui est de 4 014 M€, les investissements de l'année 2019 étant ainsi supérieurs de 51 % à cette moyenne. Dans ce contexte, le nombre de transactions est quant à lui en baisse, passant de 181 à 176, démontrant donc une hausse des prix des actifs échangés (le volume d'acquisition moyen atteint près de 34 M€). Plus de la moitié (53 %) de ces transactions sont des actifs unitaires, l'autre part correspond à des acquisitions de portefeuilles.

Les investisseurs sont en majorité français (65 %), avec près de 3,9 milliards d'euros investis et 140 signatures à leur actif, soit 80 % de celles-ci. D'un point de vue typologie, les fonds d'investissements sont fortement majoritaires et concentrent à eux seuls 61 % des volumes échangés.

Avec 51 % des transactions signées en 2019, la classe d'actifs des pieds d'immeubles est celle qui représente la plus grande majorité des transactions. C'est la première fois que cette typologie d'actif dépasse le montant record de 3 milliards d'euros, leur volume étant en hausse de 7 % sur un an. Selon JLL, les actifs prime s'y échangent à un taux de 2,75 % et les loyers peuvent atteindre 23 500 €/m²/an. Ces valeurs restent stables depuis 2016 pour les meilleurs actifs parisiens. La barre des 3 % dans le commerce n'effraie plus les investisseurs, surtout pour les actifs considérés comme des « trophy-assets » parisiens. Les pieds d'immeubles en centre-ville sont toujours des produits phares car ils rassurent les investisseurs qui recherchent un placement long terme. Le niveau de demande élevé et le peu d'offre sur le marché favorise la création de valeur sur ce segment et explique cette année record. Les principales transactions sur ce segment sont l'acquisition de la boutique Nike au 79 avenue des Champs Élysées à Paris par le norvégien Norges Bank IM pour le montant record 613 M€ (le plus élevé de cette année) ou bien l'acquisition du portefeuille Tango par le consortium Crédit Agricole/Amundi pour 482 M€.

Les centres commerciaux représentent 37 % des volumes investis, soit un montant de 2,2 milliards d'euros. Seulement 418 M€ avaient été investis dans cette classe d'actif en 2018, la hausse de cette année s'expliquant par les corrections effectuées sur les taux de rendement depuis 2 ans. Le taux prime attendu pour ces actifs est désormais stable à 4,75 % depuis le 2^{ème} trimestre 2019. La transaction phare de cette année est la cession du portefeuille de Casino à Fortress et Apollo, pour respectivement 392 M€ et 374 M€. On pourra noter également le centre commercial Italie 2, vendu par Hammerson à AXA REIM pour 473 M€.

Enfin, les retail-parks représentent les derniers 12 % des volumes échangés, totalisant 710 M€ de transactions sur l'année. Ce montant est inférieur aux volumes des années précédentes, dépassant normalement le milliard d'euros. Ceci est en partie expliqué par le manque d'offre pour cette classe d'actif pour des produits de qualité. Les actifs vieillissants et ne proposant pas de services n'attirent pas les investisseurs car souvent pénalisés par des taux de vacance élevés. Cela se ressent sur le taux prime, qui est resté stable à 5 % depuis la dernière hausse du premier trimestre 2018.

Sources : Insee, Le Figaro, Business Les Echos, Eurostat

PERSPECTIVES 2020

2020 s'annonce comme une année difficile pour le commerce au cours de laquelle il faudra surveiller les évolutions et les conséquences du coronavirus en France et dans le monde. La situation économique incitera certainement les investisseurs à reporter leurs projets d'investissements, dans l'attente d'une vision plus précise quant à l'issue de la crise et aux différentes mesures prises par le gouvernement pour atténuer son impact sur l'économie française.

■ RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Novapierre 1 reste fidèle à sa stratégie et poursuit son développement grâce à des investissements ciblés dans les zones commerciales les plus dynamiques de France afin d'offrir le meilleur rendement à ses associés. En 2019, votre SCPI a changé de dimension grâce à l'acquisition de la société Immoctave auprès de Meyer Bergman pour un montant de 94 M€. Cette société civile immobilière porte 27 actifs commerciaux (dont une majorité de retail-parks ainsi que deux centres commerciaux situés en cœur de ville et des pieds d'immeuble) représentant un total de 47 246 m². Cette transaction qui représente 27 actifs commerciaux (dont une majorité de retail-parks ainsi que deux centres commerciaux situés en cœur de ville et des pieds d'immeuble) compte 51 408 m² de locaux et a représenté un montant de 94 M€. Il s'agit pour votre SCPI Novapierre 1, dont le patrimoine restait auparavant majoritairement composé de commerces en pieds d'immeuble parisiens, d'une vraie réussite dans la diversification de son portefeuille tant en typologie de produit immobilier que de profil de locataire. Des opérations d'arbitrage ont également été réalisées afin de libérer les actifs de la SCPI les moins stratégiques.

Fort de cette acquisition et de ces arbitrages, le patrimoine de Novapierre 1 s'établit donc à 249 M€, contre 157 M€ au 31/12/2018, soit une hausse de 58,6%. Grâce aux produits

locatifs supplémentaires suite à l'intégration de ce nouveau portefeuille de commerces, le taux de distribution de Novapierre 1 a augmenté de 4,21% pour l'exercice 2019, contre 3,98% pour l'exercice 2018.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Grâce à l'acquisition du portefeuille Octave composé de divers actifs commerciaux répartis sur le territoire français, la valorisation du patrimoine de la SCPI a progressé de 58,6%. Parmi les 27 actifs acquis, le portefeuille compte un centre commercial à Caen situé en cœur de ville avec une surface de 5 684 m² et ayant pour locataire des locomotives comme Fnac et Marionnaud, différentes boîtes commerciales dans des zones commerciales à Antibes (5 685 m²) et à Strasbourg (5 125 m²). Ces actifs sont majoritairement situés dans les grandes zones commerciales françaises localisées dans les plus grandes agglomérations du pays. Ainsi, la SCPI bénéficie aujourd'hui d'un patrimoine diversifié sur différents types d'actifs commerciaux et différentes zones géographiques.

Durant cette année, Novapierre 1 a également cédé des actifs qui n'étaient plus stratégiques. Pour les ventes (hors vente(s) à la découpe), ce sont deux actifs totalisant 778 m², situés à Chantilly et Gouvieux, qui ont été cédés pour 1 740 000 € le 30 septembre 2019.

	Nb de lots	Surface m ²	Prix net vendeur K€	Prix payé K€	Impôts plus-value (K€)	Plus-value nette (K€)	Expertise 2018 (K€)
Chantilly	11	535	1 200	1 471	1	- 274	1 370
Gouvieux	5	243	540	731	0	- 232	610
Total	16	778	1 740	2 202	1	- 506	1 980

Quatre actifs ont été cédés à la découpe, représentant un total de 249 m² pour un montant de 910 000 €. Trois des biens étaient situés rue Anatole France à Clichy, le dernier était avenue Jean Moulin, à Paris.

	Nb de lots	Surface m ²	Prix net vendeur K€	Prix payé K€	Impôts plus-value (K€)	Plus-value nette (K€)	Expertise 2018 (K€)
Paris - Jean Moulin	1	40	310	279	0	23	292
Clichy	1	96	230	217	8	4	176
Clichy	1	48	140	110	1	26	88
Clichy	1	65	230	147	0	77	142
Total	4	249	910	753	9	130	698

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 impose une première expertise avant toute acquisition, afin de conforter les estimations faites indépendamment par la société de gestion.

L'expert immobilier, Cushmann & 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 en périmètre courant du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 249 777 K€, en forte hausse (+ 58,6%) par rapport à fin 2018 (157 577 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 processus 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

Novapierre 1 dispose d'une ligne de crédit ouverte auprès de la BRED, portée à 3 M€ depuis 2008, renouvelée jusqu'en 2020. Cette ligne de crédit est utilisée entièrement à fin 2019. En 2017, une seconde ligne de crédit a été conclue auprès de la BPI pour un montant de 4,2 M€. Le montant utilisé au 31/12/2019 est de 3,2 M€.

Novapierre 1 dispose également de quatre emprunts bancaires, pour un montant total de 64,5 M€. Le plus important, souscrit auprès de HSBC et porté par la société qui détient le portefeuille Octave, s'élève à 56,5 M€ avec une échéance finale en mai 2024. Il représente désormais 87 % des emprunts bancaires totaux de la SCPI.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2019, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 90,9 %.

Au 31 décembre 2019, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 88,3 %.

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 2019, 62 lots sont vacants représentant une surface totale de 12 364 m² dont 11 558 m² de locaux à usage de commerce, 515 m² de bureaux et 291 m² de lots à usage d'habitation.

Parmi ces lots vacants, 11 sont en cours d'arbitrage (dont 8 pour lesquels une promesse est signée et 3 sous due diligence d'acquisition) et 6 sont compris dans un projet de restructuration (centre commercial de Caen).

BAUX SIGNÉS - RENOUVELLEMENTS

15 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2019 pour une surface de 7 160 m².

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
Chambray (37) - Edison / Imajeans	Commerce	07/01/2019	31 500 €	193 m ²
Paris VI - Prince (14) / Studio Valeria	Commerce	16/01/2019	32 000 €	66 m ²
Evreux (27) - colbert / Le canard laqué	Commerce	02/05/2019	121 360 €	779 m ²
Boulogne-Billancourt -Victor Hugo (92) / Audio KB	Commerce	05/02/2019	22 200 €	62 m ²
Pont Ste Marie (10) / O'Tacos	Commerce	01/03/2019	29 000 €	295 m ²
Paris II - Petits Carreaux / Leonidas	Commerce	15/03/2019	54 000 €	101 m ²
Paris I - Croix des Petits Champs / Panik Room	Commerce	01/04/2019	30 000 €	35 m ²
Paris XI - Roquette / Sharing up to you	Commerce	28/05/2019	103 550 €	260 m ²
Lampertheim (67) / Axal	Commerce	01/06/2019	70 000 €	500 m ²
Vallauris (06) / Saca - Story	Commerce	06/06/2019	75 000 €	446 m ²
Avignon (84) / Groupama Méditerranée	Commerce	01/07/2019	65 000 €	221 m ²
Dunkerque (59) / Relax'in you	Commerce	12/07/2019	15 600 €	146 m ²
Semur-en-axois (21) / Le petit bambou	Commerce	19/07/2019	7 032 €	65 m ²
Avignon (84) / Maxi Bazar	Commerce	02/09/2019	300 000 €	3 970 m ²
Paris XVII - Mac Mahon / Magic Custom	Commerce	13/11/2019	25 000 €	21 m ²

9 renouvellements de baux ont été signés au cours de l'exercice 2019 pour une surface de 4 010 m².

IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
Boussy St Antoine (91) / SNC Kevin M. Dagdelen - Tabac	Commerce	01/01/2019	36 030 €	357 m ²
Limours (91) / La Cerise de Limours	Commerce	01/04/2019	24 038 €	162 m ²
Paris II - Gramont / La Saraco	Commerce	01/04/2019	23 162 €	45 m ²
Epinal (88) / JYSK	Commerce	01/06/2019	100 347 €	898 m ²
Marseille (13) / Amrest Opco	Commerce	01/07/2019	56 000 €	232 m ²
Saint-Denis - Gillot (93) / Locaposte	Commerce	01/07/2019	55 500 €	260 m ²
Paris XIII - Gobelins / Chauss'cuir	Commerce	01/09/2019	37 276 €	78 m ²
Colombes (92) / CSF - Carrefour Market	Commerce	01/10/2019	270 000 €	1 974 m ²
Nevers (58) / Euro-Information (DAB Crédit Mutuel)	Commerce	14/10/2019	1 486 €	4 m ²

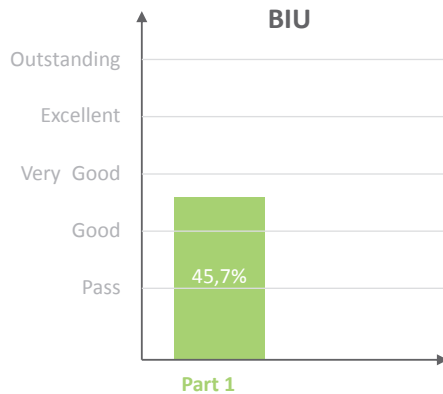
DÉVELOPPEMENT DURABLE

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 2020. 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

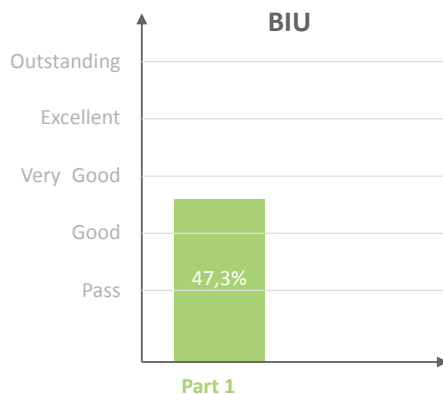
MONTPELLIER

Renouvellement de la Certification BIU * obtenu – niveau Good jusqu'au 20 décembre 2020



MÉRIGNAC

Renouvellement de la Certification BIU * obtenu – niveau Good jusqu'au 19 décembre 2020



* BIU (Breeam In Use) : Système d'évaluation et de certification conçu pour aider les gestionnaires d'immeubles à réduire et à améliorer la performance environnementale des bâtiments non résidentiels existants.

La durée de validité des certificats Part 1 et Part 2 est désormais de 3 ans (contre 1 an renouvelable 2 fois auparavant). Cela contribue à alléger la gestion administrative des certificats lorsque le bâtiment n'évolue pas dans son profil de performance et alléger le coût global de certification sur le cycle de 3 ans.

Evolution sur les taux d'occupation minimum des bâtiments en exploitation

Part I – Asset Performance : 20 % de la surface du bâtiment peut être considéré espace « non aménagé », et donc non occupé.

Des prérequis plus contraignants font leur apparition afin de standardiser les performances des bâtiments :

Part I – Asset performance

Niveau GOOD : les consommations d'eau doivent à minima être suivies à l'échelle du site. Les compteurs doivent être télérelevables et doivent pouvoir être connectés à une GTB.

Niveau VERY GOOD : le risque d'inondation doit avoir été évalué sur le périmètre (collecte de l'ERP, anciennement ESRIS à minima).

Source : SINTEO

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2020

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêtés des comptes, d'en apprécier l'impact.



■ 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 354 708 parts à 433 144 parts soit une hausse de 78 436 parts, par émission de 106 316 parts moins le rachat de 27 834 parts et l'annulation de 46 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 (482 €).

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

En 2019, 27 834 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé.

CAPITAL

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	354 708	981	968	0	0	354 721	2 476
II	354 721	89 718	6 539	0	13	437 887	2 439
III	437 887	4 851	1 607	0	0	441 131	2 428
IV	441 131	10 766	18 720	0	33	433 144	2 432

MARCHE SECONDAIRE

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2019.

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2019.

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 2019.

ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2019		31/12/2018	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable (1)	150 597 136	348	118 888 988	335
Valeur de réalisation (2)	177 587 011	410	145 766 326	411
Valeur de reconstitution (3)	208 722 150	482	171 287 609	483

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2019. 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 433,8 € et 530,2 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

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

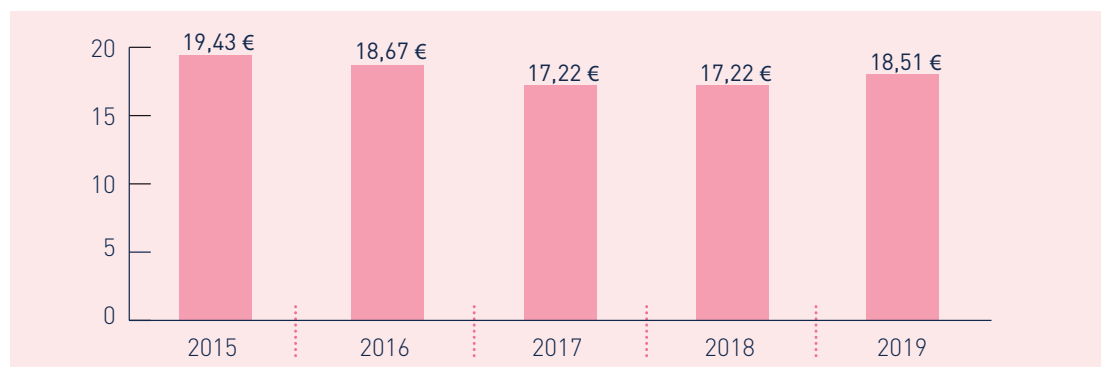
AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 7 820 455 €. Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

Report à nouveau après affectation du résultat 2018	46 617
Résultat 2019	7 820 455
Acompte sur distribution	- 7 487 596
Affectation du résultat 2019	332 860
Report à nouveau au 31/12/2019 après affectation du résultat	379 476

DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2019, le dividende distribué sera de 18,51 € contre 17,22 € en 2018. Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 19,43 € en 2015, 18,67 € en 2016, 17,22 € en 2017, 17,22 € en 2018 et 18,51 € en 2019.

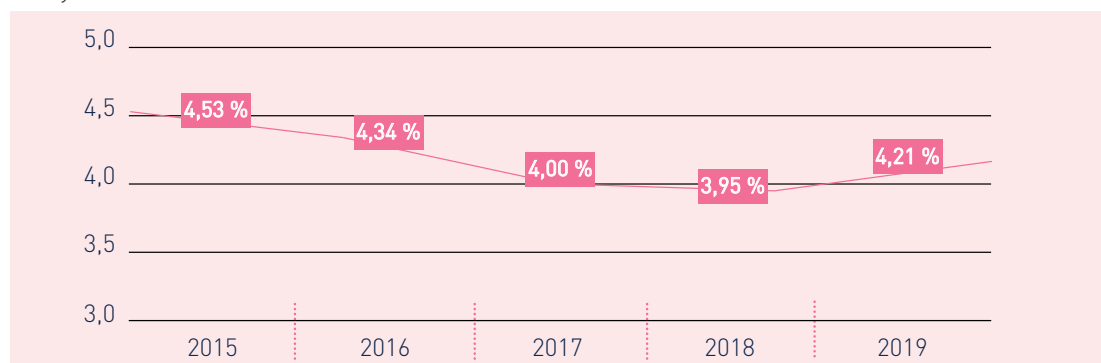
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Le bénéfice distribué de 18,51 € par part représente un taux de distribution sur valeur de marché de 4,21 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen en 2019, soit 440 €.

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



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



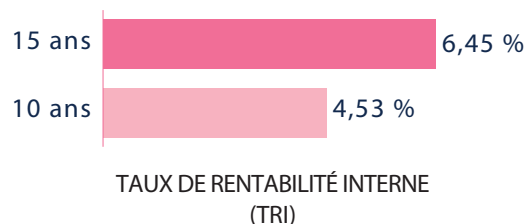
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 4,53 % et 6,45 %.

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.

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



CESSION D'ACTIF

Il est proposé comme les années précédentes une résolution autorisant la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier dans le cadre de 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 96de 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 3 741 K€ HT en commission de souscription (8 % HT des capitaux collectés) et 961 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers encaissés et produits financiers nets) au 31 décembre 2019.

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2019, 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 28 personnes bénéficiaires en 2019 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage) représentant 18 Equivalent Temps Plein, s'est élevé à 1 216 553 euros. Ce montant se décompose comme suit :

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

964 714 euros, soit 80 % 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 :

142 476 euros, soit 15 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Uniquement les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

Montant total des rémunérations périphériques (tickets restaurants, mutuelle, prévoyance) sur l'exercice :

109 363 euros, soit 5 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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 (commercial, investissement et gestion).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) en 2019 versées à ces catégories de personnel (5 personnes), dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés s'élève à 425 825 euros.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE PAREF GESTION

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.

Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

Les contrôles permanents de 1^{er} niveau (opérationnels) réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles de la Société de Gestion.

Les contrôles permanents de 2^{ème} niveau réalisés par 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 ;

Les contrôles périodiques de 3^{ème} niveau assurés par un cabinet de contrôle externe indépendant.

Le Comité des Risques de la société de gestion assure quant à lui le suivi des risques liés à la gestion des FIA.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2019 sont de 20,47 € 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 19,84 € pour l'année 2019. La valeur IFI de la part de Novapierre 1 s'élève à 406,32 €.

Rappel

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

- 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.

■ VIE SOCIALE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de trois membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019. A cette occasion, les associés sont invités à participer à l'élection de trois (3) membres pour composer le Conseil de surveillance pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Mobilier Contemporain & Tendance



Salons

Séjours

Dressing

Chambres

Décoration



COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019

ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2019		31/12/2018	
		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	129 545 922	157 387 000	130 991 596	157 577 000
Immobilisations en cours	1	243 604	243 604		
► PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	-702 544		- 291 933	
Provisions pour risques et charges					
► TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	3	36 421 364	35 111 221	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		165 508 346	192 741 825	130 699 663	157 577 000
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	5	723 953	723 953	-	-
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		723 953	723 953	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	6	-	-	-	-
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	7	4 623 808	4 623 808	5 895 926	5 895 926
Autres créances	8	1 143 987	1 143 987	508 210	508 210
Provision pour dépréciation des créances	7	-1 628 666	-1 628 666	-1 570 947	-1 570 947
► VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement	9	-	-	-	-
Autres disponibilités	10	3 411 895	3 411 895	3 667 895	3 667 895
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		7 551 024	7 551 024	8 501 084	8 501 084
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
► DETTES					
Dettes financières	11	- 16 283 250	- 16 283 250	- 15 684 897	- 15 684 897
Dettes d'exploitation	12	-4 368 787	- 4 368 787	- 748 675	- 748 675
Dettes diverses	12	-3 055 858	- 3 055 858	- 2 427 147	- 2 427 147
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		- 23 707 896	- 23 707 896	- 18 860 719	- 18 860 719
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances	8	23 383	23 383	20 500	20 500
Produits constatés d'avance	12	- 8 707	- 8 707	- 2 061 924	- 2 061 924
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		507 033	507 033	590 384	590 384
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		521 709	521 709	-1 451 039	- 1 451 039
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		150 597 136		118 888 988	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			177 830 615		145 766 326



■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2018 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2019 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		85 129 920		18 824 640	103 954 560
Capital en cours de souscription					
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion		58 037 241		16 666 957	74 704 198
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 23 483 033		- 3 740 704	- 27 223 737
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Écarts de réévaluation					
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE					
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	3	- 841 757		- 375 604	- 1 217 361
RÉSERVES					
REPORT À NOUVEAU	4	171 456		- 124 839	46 617
RÉSULTAT DE L'EXERCICE ANTÉRIEUR		5 972 159	- 5 972 159		
DISTRIBUTION		- 6 096 999	6 096 999		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	5			7 820 455	7 820 455
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	5			- 7 487 596	- 7 487 596
TOTAL GÉNÉRAL		118 888 988	124 839	31 583 309	150 597 136

■ HORS BILAN

	31/12/2019	31/12/2018
Dettes garanties	14 189 663	13 649 439
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données	13 680 000	8 326 000
Garanties reçues		
Aval, cautions		
TOTAL	27 869 663	21 975 439

■ COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS			
► PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE			
Loyers	1	9 389 297	9 266 741
Charges facturées	2	1 907 463	1 548 251
Produits des participations contrôlées	3	1 954 546	
Produits annexes	4	16 136	
Reprises de provisions	5	410 525	1 049 770
Transfert de charges immobilières	6		
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		13 677 967	11 864 762
► CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	7	- 1 907 463	- 2 597 176
Travaux de gros entretiens	7	- 46 375	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	7	- 716 515	- 202 512
Dotations aux provisions pour gros entretiens	8	- 461 295	- 202 692
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	9	- 417 560	- 666 517
Autres charges immobilières	10	- 625 040	- 926 517
Charges d'intérêts des emprunts	11	- 196 291	- 193 030
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II		- 4 370 539	- 4 788 444
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A = I - II)		9 307 428	7 076 318
► PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	12	3 793 704	534 209
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		3 793 704	534 209
► CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	13	- 4 771 244	- 976 978
Charges d'exploitation de la société	14	- 124 598	- 97 457
Diverses charges d'exploitation	15	- 245 899	- 488 793
Dotations aux amortissements d'exploitation	16	- 83 351	- 83 351
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		- 5 225 093	- 1 646 580
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (B = I - II)		- 1 431 389	- 1 112 371
► PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers			
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		-	-
► CHARGES FINANCIERES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIERES - II		-	-
RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)	17	-	-
► PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels	18	20 729	12 644
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		20 729	12 644
► CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles	18	- 76 313	- 4 432
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		- 76 313	- 4 432
RESULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		- 55 584	8 212
RESULTAT NET (A+B+C+D)		7 820 455	5 972 159



Le premier bijoutier de France



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 règlement ANC n°2016-03. Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du règlement ANC n°2016-03, 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 ».

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°2016-03 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. Comme le prévoit le plan comptable des SCPI

et conformément aux statuts de votre société, certains frais d'acquisition d'immobilisations locatives sont imputés 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 par la société de gestion sur la base des évaluations de l'expert. 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.

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

	31/12/2018	Acquisitions	Cessions	Travaux immobilisés	Sortie composant	31/12/2019
Terrains nus						
Terrains et constructions	130 991 596		2 954 546	1 508 873		129 545 922
Construction sur sol d'autrui						
Immobilisations en cours de construction		243 604				243 604
Autres						
TOTAL	130 991 596	243 604	2 954 546	1 508 873		129 789 526



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 31/12/2018	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	194 728		251 228		7 374	438 582
Dépenses prévisionnelles sur N+2	4 880		181 596			186 476
Dépenses prévisionnelles sur N+3	81 975				42 750	39 225
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-		28 471			28 471
Dépenses prévisionnelles sur N+5	10 350				560	9 790
TOTAL	291 933	-	461 295	-	50 684	702 544

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 2019, la SCPI NOVAPIERRE 1 détient 99,99 % des parts de la SCI IMMOCTAVE 1.

La valeur comptable des titres de la SCI Immoctave 1 est le prix d'acquisition, soit 36 421 364 euros. La décomposition de ce prix par rapport aux valeurs comptables de la SCI est détaillée ci-dessous, la différence entre ces valeurs comptables et le prix d'acquisition, constituant un écart d'acquisition.

La plus-value latente ne compense pas l'écart d'acquisition au 31 décembre 2019, l'acquisition ayant été réalisée au 2 mai 2019 comprenant des frais d'acquisition.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles	88 787 978	92 390 000
Dettes	- 56 750 026	- 56 750 026
Autres actifs et passifs	- 528 753	- 528 753
Écart d'acquisition	4 912 164	
TOTAL	36 421 363	35 111 221

Le poste dettes comprend la dette d'emprunt portée par la SCI Immoctave s'élevant à 56 533 785 € au 31/12/2019 au taux Euribor 3 M + 1,7 %, dont l'échéancier est détaillé ci-dessous :

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	568 179	55 965 606		56 533 785
Emprunts "in fine"				
TOTAL	568 179	55 965 606		56 533 785

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 OPCV.

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 2019, la SCPI NOVAPIERRE 1 ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

5. Avance en compte courant des immobilisations financières contrôlées

	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	723 953	723 953	279 000	383 306	36 421 363	99,99 %
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	723 953	723 953	279 000	383 306	36 421 363	

Ce poste débiteur correspond à l'avance faite par la SCPI à la SCI Immoctave 1 dans le cadre des frais d'emprunt liés à son refinancement.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION**6. 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 2019, toutes les souscriptions sont encaissées.

7. Locataires et comptes rattachés

Le solde des créances locataires s'élève à 4 623 K€ contre 5 895 € au 31 décembre 2018, incluant la facturation du terme d'avance du 1^{er} trimestre 2019 pour 2,5 M€. Au 31

décembre 2019, les créances locataires n'intègrent pas de facturation de terme d'avance.

Les créances locataires comprennent des factures à établir sur redevances de charges pour un montant de 330 K€ et de taxes foncières et sur les bureaux et stationnement pour un montant de 603 K€.

Les créances douteuses sont constatées au-delà de 3 mois de retard d'impayés retraités du dépôt de garantie. La dépréciation est appréciée en fonction du risque de recouvrement. Les créances douteuses sont provisionnées à hauteur de 1 629 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 418 K€ et la reprise à 360 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2019	31/12/2018
Créances locataires	2 206 045	3 123 349
Créances douteuses	2 417 762	2 772 577
Dépréciation des créances locataires	- 1 628 666	- 1 570 947
TOTAL	2 995 142	4 324 979

	31/12/2018	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2019
Evolution des dépréciations	1 570 947	417 560	359 841	1 628 666
TOTAL	1 570 947	417 560	359 841	1 628 666



8. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 1 674 K€ est détaillé dans le tableau ci-après :

- La rubrique « Etat et autres collectivités » inclut la TVA déductible de la facture de commission de souscription non payée du mois d'avril 2019 pour 593 K€ ;
- Les syndicats comprennent les fonds de roulement pour 114 K€ et les comptes débiteurs suite aux redditions de charges pour 202 K€ ;
- Les autres débiteurs concernent principalement des comptes de notaire en attente du décompte définitif ;
- Les autres comptes de régularisation concernent les frais d'emprunts pour les acquisitions qui sont étalés sur la durée de financement.

AUTRES CRÉANCES

	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts ou dividendes à recevoir		-
Etat et autres collectivités	810 465	249 253
Syndics	316 616	72 521
Autres débiteurs	16 906	186 435
Charges constatées d'avance	23 383	20 500
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	507 033	590 384
TOTAL	1 674 404	1 119 094

9. Fonds de remboursement

Selon la réglementation, le fonds de remboursement peut être doté soit par prélèvement sur les résultats, soit par affectation du produit des cessions d'immeubles. Les cessions d'actifs 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 2019, aucun fonds de remboursement n'a été doté.

10. Autres disponibilités

Le solde correspond aux avoirs sur les comptes bancaires pour 3,4 M€ contre 3,7 M€ au 31 décembre 2018.

11. Dettes financières

À la clôture de l'exercice, le montant des dettes financières s'élève à 16 283 K€ détaillée ci-dessous :

DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts Concours bancaires courants	14 189 663	13 649 439
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	14 189 663	13 649 438
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	2 093 587	2 035 458
TOTAL	16 283 250	15 684 896

Les dettes financières concernant le sous-jacent Immoctave sont présentées à la note 3 « Immobilisations financières contrôlées ».

La ligne de crédit avec la BRED est tirée pour un montant de 3 M€ ainsi qu'une deuxième ligne avec la BPI a été tirée également pour 3,2 M€.

La SCPI n'a pas contracté de nouvel emprunt en 2019.

La SCPI a également remboursé 458 K€ d'échéances sur l'exercice.

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	487 887	5 928 166	1 573 611	7 989 664
Emprunts "in fine"	3 000 000	3 200 000		6 200 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
TOTAL	3 487 887	9 128 166	1 573 611	14 189 664

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts immobiliers	14 189 663	13 649 439
Autres emprunts		
TOTAL	14 189 663	13 649 439

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

	Capital restant dû	Taux	Échéance	I.R.A.
EB - BPI - 3500KE	2 851 313	1,50 %	31/07/2022	
EB - BPI - 3350KE	2 729 114	1,50 %	31/07/2022	
EB - BPI - 2800KE	2 387 958	2,15 %	28/02/2026	
	7 968 385			

12. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés se composent essentiellement de la commission de souscription de Paref Gestion pour 3 642 K€ et des factures non parvenues et des provisions pour charges à payer pour 625 K€ ainsi que des factures reçues en fin d'année pour 101 K€.

Le compte Etat et autres collectivités pour 318 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

Les autres créiteurs correspondent notamment à des soldes créiteurs locataires pour 474 K€.

Les dividendes incluent le 4^{ème} acompte sur dividende 2019 pour 2,15 M€ versés en janvier 2020 ainsi que des dividendes en attente de dénouement pour 92 K€.

AUTRES DETTES

	31/12/2019	31/12/2018
Locataires créiteurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	4 368 787	748 675
Etats et autres collectivités	317 915	546 997
Autres créiteurs	489 170	269 901
Dividendes	2 248 773	1 610 249
Produits constatés d'avance	8 707	2 061 924
TOTAL DES AUTRES DETTES	7 433 353	5 237 746



■ 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 (200 €), cette dernière est la différence entre le prix de souscription de 440 € et la valeur nominale de la part sociale.

Sur l'exercice 2019, 106 316 parts ont été souscrites, 27 880 parts sont sorties dont 27 834 parts de retraits et 46 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 2019.

Concernant le prélèvement sur la prime d'émission, si les statuts de la S.C.P.I. 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 3 741 K€ de commissions de souscription.

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

La vente concernant 4 immeubles a généré une moins-value globale de 376 K€.

Le solde de la réserve de plus ou moins-value est de - 1 217 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 2019							- 841 757
Ventes 2019 :							
72 rue Jean Moulin Paris	310 000	279 010	7 661	23 329			23 329
Clichy lots 3/5/9/23	600 000	474 009	18 593	107 398			107 398
Gouvieux	540 000	731 000	41 486	-232 486			- 232 486
Chantilly	1 200 000	1 470 527	3 318	- 273 845			- 273 845
Sortie immo (rplt composant)							
TOTAL	2 650 000	2 954 546	71 058	- 375 604			- 1 217 361

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 46 617 € après affectation du résultat de 2018.

Après affectation du résultat 2019, le solde du report à nouveau sera de 379 476 €.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2019 s'élève à 7 820 455 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 7 487 596 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2018 soit :

Résultat de l'exercice 2018 = 5 972 159 €

Distribution = 6 096 999 €

Le solde en report à nouveau = - 124 839 €

■ 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 2019 s'élèvent à 9,4 M€ contre 9,3 M€ pour 2018.

2. Charges facturées

Le montant de 1,9 M€ se décompose entre les charges immobilières pour 1 103 K€, les impôts fonciers refacturés aux locataires pour 732 K€, les taxes bureaux à refacturer aux locataires pour 48 K€ et les assurances à refacturer pour 24 K€.

3. Produits de participations contrôlées

Le montant des dividendes remontés de la SCI IMMOCTAVE depuis son acquisition le 2 mai 2019 s'élève à 1,9 M€.

Le résultat 2019 de la SCI est un bénéfice de 383 K€. Les principaux éléments de ce résultat sont des produits locatifs nets pour 3,1 M€, des amortissements pour 1,9 M€, des dépréciations nettes pour 0,8 M€ et des charges d'intérêts pour 0,6 M€.

4. Les produits annexes

Les produits annexes correspondent à des droits d'entrée et indemnités locatives à hauteur de 16 K€.

5. Reprises de provisions

Elles correspondent à la reprise de provisions pour gros entretiens pour un montant de 51 K€ (cette information est développée ci-avant en note 2 - Etat du patrimoine) et à une reprise pour créances douteuses de 360 K€, incluant la perte sur créance irrécouvrable de 208 K€.

6. Transfert de charges immobilières

Au 31 décembre 2019, il n'y a aucun transfert de charges immobilières.

7. Charges immobilières (charges ayant leur contrepartie en produit, travaux de gros entretien et charge d'entretien)

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est en baisse, passant de 2 800 K€ à 2 670 K€ (charges d'exploitation pour 1 212 K€ et d'entretien pour 358 K€, assurance pour 56 K€ et taxes pour 1 044 K€).

8. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 461 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant en note 2 - Etat du patrimoine.

9. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 418 K€ en note 7 - Autres actifs et passifs d'exploitation.

10. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges pour un montant de 625 K€ : les honoraires de diagnostic pour 116 K€, les honoraires d'avocats et de contentieux pour 122 K€, de location pour 154 K€, les créances irrécouvrables pour 209 K€, la TVA non récupérable pour 11 K€ et des honoraires divers locatifs pour 13 K€.

11. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 196 K€.

Un détail des dettes financières est fourni en note 11 ci-avant.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

12. Transfert de charges d'exploitation

Comme le prévoit le plan comptable et le permettent les statuts de la SCPI, les commissions de souscriptions sont imputées sur la prime d'émission.

Les transferts d'un montant de 3 794 K€ se décomposent en commissions de souscriptions pour 3 741 K€ (imputées sur la prime d'émission) et en commissions sur arbitrages pour 53 K€ (imputés sur les plus et moins-values réalisées).

13. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2019 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 961 K€ (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 3 741 K€ (8 % des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier 75 €)
- Commission sur arbitrage : 53 K€ (2 % pour une vente directe, 1,5 % pour une vente avec intermédiaire)
- Commission de pilotage des travaux : 16 K€ (1 % des travaux supérieurs à 100 K€)



14. Charges d'exploitation de la société

Les charges d'exploitation sont les honoraires des experts immobiliers pour 37 K€, des commissaires aux comptes pour 50 K€, du dépositaire pour 20 K€, de la TVA non récupérable pour 17 K€.

15. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 85 K€, dont les jetons de présence pour 5 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 54 K€ et les taxes pour 102 K€.

Les frais de fonctionnement comprennent :

- Les frais d'Assemblée Générale et de rapport annuel pour 56 K€
- Les frais d'information associés pour 12 K€
- Les frais de publicité et d'acte pour 9 K€
- Les frais de Conseil de Surveillance pour 7 K€
- Les frais de cotisations AMF pour 1 K€

16. 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 charge constatée en résultat sur 2019 est de 20 K€. Certains frais liés à l'éviction de locataires sont également étalés sur la durée des nouveaux baux signés. La charge d'étalement sur 2019 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 - 56 K€, il se compose notamment d'une perte de 70 K€ sur le solde à recevoir de l'indemnité du sinistre de Plaisir et d'écritures de produits et de charges sur les exercices antérieurs.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations réalisées avec les parties liées que celles faites avec PAREF GESTION détaillées en note 13 et aux dividendes reçus de la filiale IMMOCTAVE en note 3.

EVÈNEMENTS IMPORTANTS - POST CLOTÛRE

Au niveau de la SCPI Novapierre 1, les événements liés à la crise sanitaire pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires. A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.





TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

■ RÉSULTAT PAR PART *

Le résultat par part de l'exercice 2019 s'établit à 19,43 € par part contre 16,79 € en 2018.

	2015		2016		2017		2018		2019	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
► REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	23,9	100,0	24,6	99,5	30,6	99,2	30,4	99,9	28,1	85,1
Produits des participations contrôlées	-	0,0	-	0,0		0,0		0,0	4,9	14,7
Produits financiers	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	-	0,0
Produits divers (2)	0,0	0,0	0,1	0,5	0,2	0,8	0,0	0,1	0,1	0,2
TOTAL REVENUS	23,9	100,0	24,7	100,0	30,8	100,0	30,4	100,0	33,0	100,0
► CHARGES (1)										
Commission de gestion	1,9	7,8	1,9	7,7	2,1	6,8	2,7	9,0	11,9	35,9
Autres frais de gestion (3)	2,0	8,4	2,4	9,8	2,3	7,4	0,4	1,3	- 8,1	-24,6
Charges locatives et entretien du patrimoine	1,5	6,1	2,3	9,2	7,3	23,8	10,5	34,4	8,2	24,8
Charges financières	0,1	0,5	0,3	1,2	0,5	1,6	0,5	1,8	0,5	1,5
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	5,4	22,8	6,9	27,8	12,2	39,6	14,2	46,5	12,4	37,7
► Amortissement net										
- patrimoine	-	0,0	-	0,0		0,0		0,0		0,0
- autres	-	0,0	-	0,0		0,0		0,0		0,0
► Provisions nettes										
- pour travaux	0,2	1,0	- 0,1	- 0,2	- 0,1	- 0,3	0,3	1,1	1,0	3,1
- autres	0,9	3,6	0,3	1,3	1,0	3,4	- 0,9	- 2,8	0,1	0,4
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	1,1	4,6	0,3	1,1	1,0	3,1	- 0,5	- 1,7	1,2	3,5
TOTAL CHARGES	6,6	27,4	7,1	28,9	13,2	42,7	13,7	44,8	13,6	41,2
RESULTAT	17,34	72,6	17,59	71,1	17,65	57,3	16,79	55,2	19,43	58,8
Variation report à nouveau	- 0,09		- 0,11		0,42		- 0,43		0,92	
Variation autres réserves										
Revenus distribués (hors plus values)	17,43		17,70		17,22		17,22		18,51	
Nombre de parts au 31.12	349 418		351 324		356 684		354 708		433 144	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	351 399		347 569		348 294		355 647		401 673	

* 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

	31/12/2018	Variation	31/12/2019
Variation de capital, y compris prime d'émission	143 167 161	35 491 597	178 658 758
Cessions d'immeubles	6 323 265	2 954 546	9 277 811
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles	- 841 757	- 375 604	- 1 217 361
Bénéfice hors plus-values de cession	5 972 159	1 848 296	7 820 455
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	171 456	-124 839	46 617
Variation des dettes à long terme	13 649 439	540 225	14 189 663
Variation des dettes à court terme	5 211 280	4 306 952	9 518 232
Dotations nettes aux provisions	1 742 972	-1 562 137	180 835
TOTAL DES RESSOURCES	175 395 977	43 079 034	218 475 011
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	137 314 860	1 752 477	139 067 337
Acquisitions immobilisations financières contrôlées		36 421 364	36 421 364
Commission de souscription	13 128 415	3 740 704	16 869 119
Frais d'acquisition	10 354 618		10 354 618
Variation des valeurs réalisables	4 833 189	-694 060	4 139 129
Fonds de remboursement			
Dividendes	6 096 999	1 390 597	7 487 596
TOTAL DES EMPLOIS	171 728 081	42 611 081	214 339 162
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	3 667 896	467 953	4 135 849
Passif exigible	-5 211 280	-4 306 952	-9 518 232
Variation des valeurs réalisables	4 833 189	-694 060	4 139 129
Solde du dividende	-1 536 007	-605 680	-2 141 686
Cessions en cours			
Acquisitions en cours			
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	1 753 798	-5 138 739	-3 384 941



■ 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
	€	€			€	€
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
2019	103 954 560	35 491 597	433 144	2 432	3 740 704	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 1er janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
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	18,51	4,21	0,13
2020	440	404,80	NA	NA	0,88

* 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

*** 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			€
2015	6 801	2	40	15 j**	5 850
2016	10 116	3	0	15 j	7 350
2017	17 583	5	0	15 j	0
2018	10 015	2,8	0	15 j	0
2019	27 834	6,43	2 991	15 j	450

* 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 2019		Valeur HD 2018	
						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	428 752		428 751	
TOTAL ACQUISITIONS 2000					1 910	1 527 601	5 980 000	1 527 601	5 718 000
93	SAINT-OUEN	République	janv-01	Commerce	198	214 953		321 800	
75	PARIS	Gobelins	août-01	Commerce	264	433 850		327 003	
TOTAL ACQUISITIONS 2001					462	648 803	2 165 000	648 803	2 125 000
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	3 260 000	848 931	2 560 000
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	2 595 000	681 000	2 469 000
75	PARIS	Macdonald	janv-04	Commerce	943	984 800		984 800	
92	BOULOGNE-B (79 bis)	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	Beaumarchais	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	10 495 000	3 532 068	10 167 000
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-Genève	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		1 175 121	
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					3 724	6 065 469	14 922 000	6 065 468	13 863 000
92	BOULOGNE-B	Thiers	févr-06	Bureau	126	493 900		493 900	
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					2 030	5 781 900	8 195 000	5 781 900	7 829 000
10	PONT STE MARIE	Marc Verdier	janv-07	Commerce	1 446	1 638 802		1 638 802	
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	130 000		148 000	
67	STRASBOURG - ROME (12)	Rome	juin-07	Commerce	214	460 000		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-LESVERGERS	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					7 902	9 928 802	8 220 000	9 928 802	9 171 000
92	CLICHY	Anatole France	mars-08	Commerce	424	958 512		1 432 521	
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		1 067 912	
75	PARIS	Château	sept-08	Commerce	64	270 000		270 000	
75	PARIS	Caulaincourt	sept-08	Commerce	43	205 000		205 000	



CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2019		Valeur HD 2018	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
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	429	2 250 000		2 250 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2008					1 371	7 086 424	10 740 000	7 560 432	11 019 000
75	PARIS	Maine	oct-10	Commerce	116	550 000		550 000	
92	COLOMBES	Europe	déc-10	Commerce	2 412	5 600 000		5 600 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2010					2 528	6 150 000	5 150 000	6 150 000	5 160 000
75	PARIS	Auguste Blanqui	janv-11	Commerce	107	470 000		470 000	
91	LIMOURS	Chartres	janv-11	Commerce	1 629	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		1 170 945	
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					10 672	26 026 607	22 515 000	26 026 607	23 619 000
75	PARIS	St-Lazare	janv-12	Commerce	164	1 155 000		1 155 000	
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	15 175 565		13 669 948	
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	477 000		550 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2012					13 569	33 348 930	31 148 000	31 916 313	30 060 000
75	PARIS	Las Cases	mars-13	Commerce	24	232 000		232 000	
75	PARIS	Jean Moulin	mars-13	Mixte H/C	27	207 990		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 Sarte	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	0	0		731 000	
60	CHANTILLY	Connétable	mars-13	Mixte H/C	0	0		1 467 272	
92	BOULOGNE-B	Reine	mars-13	Commerce	38	550 000		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	Cambacérés	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					1 694	8 811 490	10 452 000	11 215 772	12 646 000
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	3 340 000	2 880 000	3 240 000
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	10 390 000	9 285 000	10 171 000
68	WITTENHEIM	Louis Aragon	févr-17	Commerce	2 996	3 652 900		3 652 900	
TOTAL ACQUISITION 2017					2 996	3 652 900	3 550 000	3 652 900	3 660 000
72	LE MANS	Docteur Leroy	mars-18	Commerce	110	780 000		780 000	
75	PARIS	Charles Michels	mars-18	Commerce	364	2 510 000		2 510 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2018					474	3 290 000	4 260 000	3 290 000	4 100 000
14	CAEN		mai-19	Commerce	5 859	31 821 138			
06	VALLAURIS		mai-19	Commerce	5 741	13 731 742			
91	QUINCY-SOUS-SENART		mai-19	Commerce	2 011	8 932 454			

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2019		Valeur HD 2018	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
67	LAMPERTHEIM		mai-19	Commerce	2 722	7 350 886			
13	MARSEILLE		mai-19	Commerce	780	5 344 478			
38	BOURGOIN-JALLIEU		mai-19	Commerce	4 347	4 370 113			
84	ENTRAIGUES-S/ LA-SORGUE		mai-19	Bureau	2 027	4 275 046			
18	SAINT-GERMAIN DU PUY		mai-19	Commerce	2 240	3 571 948			
17	ANGOULINS		mai-19	Commerce	1 569	3 245 271			
37	CHAMBRAY - GRAND SUD		mai-19	Commerce	2 450	2 861 594			
64	LONS		mai-19	Commerce	1 812	3 078 334			
37	CHAMBRAY - EDISON		mai-19	Commerce	1 302	3 061 133			
34	JACOU		mai-19	Commerce	1 226	2 570 018			
47	MARMANDE		mai-19	Commerce	2 459	2 526 627			
79	POMPAIRE		mai-19	Commerce	2 054	2 290 700			
93	BOBIGNY		mai-19	Commerce	680	2 266 312			
86	CHASSENEUIL-DU-POITOU		mai-19	Commerce	1 250	2 082 543			
27	EVREUX - COLBERT		mai-19	Commerce	779	2 173 525			
21	SEMUR-EN-AUXOIS		mai-19	Commerce	1 352	2 177 086			
27	EVREUX - 14 JUILLET		mai-19	Commerce	1 187	1 915 636			
63	LEMPDES		mai-19	Commerce	923	1 642 836			
06	NICE		mai-19	Commerce	329	1 613 700			
17	PUILBOREAU		mai-19	Commerce	735	1 367 221			
55	HAUDAINVILLE		mai-19	Commerce	1 067	1 387 005			
78	MAISON-LAFITTE - MUETTE		mai-19	Commerce	118	417 994			
59	DUNKERQUE		mai-19	Commerce	146	315 400			
89	SENS - GRANDE RUE		mai-19	Commerce	81	284 700			
TOTAL ACQUISITIONS 2019					47 246	116 675 440	92 390 000		
TOTAL					105 608	246 221 364	249 777 000	130 991 596	157 577 000

■ RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m ²	Valeur HD 2019		Valeur HD 2018	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Paris	19 686	40 482 815	74 933 000	53 637 510	73 111 000
Île-de-France	15 914	32 855 181	35 145 000	33 119 024	36 083 000
12 métropoles régionales *	9 759	20 798 000	19 795 000	20 018 000	19 150 000
Autres régions	60 250	152 085 369	119 904 000	24 006 905	29 233 000
TOTAL	105 608	246 221 364	249 777 000	130 991 596	157 577 000
Mixte	993	1 348 936	4 835 000	1 348 936	4 628 000
Messagerie	0	-	-	-	-
Logistique	0	-	-	-	-
Bureau	2 438	5 438 957	5 990 000	1 163 910	1 940 000
Activité	0	-	-	-	-
Commerce	101 138	236 570 981	235 929 000	122 928 820	145 784 000
Mixte H/C	716	2 230 990	2 335 000	4 708 272	4 550 000
Mixte B/C	323	550 000	560 000	550 000	550 000
Parking	0	81 501	128 000	81 501	125 000
TOTAL	105 608	246 221 364	249 777 000	130 991 596	157 577 000

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

■ CESSIONS 2019

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Prix de vente (K€)	Valeur HD 2018		Date de vente
							Comptable (K€)	Estimée (K€)	
60	CHANTILLY	Connétable	mars-13	Mixte H/C	535	1 200	1 200	1 370	30/09/2019
60	GOUVIEUX	Corbier Thiébaud	mars-13	Mixte H/C	243	540	540	610	30/09/2019
75	PARIS	Jean Moulin	mars-13	Habitation	40	310	310	292	28/01/2019
92	CLICHY	Anatole France	mars-08	Commerce	96	230	230	176	27/02/2019
92	CLICHY	Anatole France	mars-08	Commerce	48	140	140	88	24/05/2019
92	CLICHY	Anatole France	mars-08	Commerce	65	230	230	142	14/06/2019

6h - 23h

Mon Coach

Espace
CARDIO





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Notre situation en 2019

Le fait le plus marquant concernant Novapierre 1 en 2019 fut l'acquisition d'un portefeuille immobilier important, nommé OCTAVE.

Cette opération de croissance était souhaitable pour améliorer le résultat de Novapierre 1 et donc son dividende.

Ce portefeuille comprend 27 actifs commerciaux (retail-parks et centres commerciaux, tous en région) pour près de 50 000 m², ainsi qu'un crédit rattaché de 57 millions d'euros. Il a été acquis pour 94 millions d'euros et transforme profondément Novapierre 1.

Notre patrimoine atteint maintenant 250 millions d'euros et notre capitalisation 190 millions d'euros.

Cette acquisition entraîne une amélioration de notre résultat distribué, grâce à un meilleur rendement brut (par rapport à notre patrimoine ancien) et grâce à l'endettement dont le coût est inférieur aux produits des nouveaux loyers.

Notre rendement remonte à 4.21 % en 2019.

Le portefeuille OCTAVE produira ses effets en année pleine en 2020.

Evidemment, la composition de notre patrimoine s'en trouve modifiée. Nos actifs à Paris et en région parisienne ne représentent plus que la moitié de la valeur de notre patrimoine, nous avons aussi davantage de grandes surfaces commerciales. Pour le reste de l'activité en 2019, votre Conseil de Surveillance s'est assuré de la poursuite des opérations d'arbitrage déjà bien engagées et de l'amélioration de notre situation locative (90,9 % de TOF fin 20.19). La relocation de notre centre commercial d'Avignon (7 900 m²) produit maintenant tous ses effets.

Les conséquences de la crise sanitaire

Notre produit composé essentiellement de surfaces commerciales non alimentaires est pleinement exposé aux fermetures administratives décidées par le gouvernement le 15 mars dernier. Votre Conseil de Surveillance veillera à ce que les dispositions prises par notre société de gestion, correspondent bien à des situations de fermetures réelles et à des difficultés effectives de nos locataires. Peref Gestion a décidé de réduire notre acompte du 1^{er} trimestre à 3 euros par part pour préserver la trésorerie de Novapierre 1, bien que les loyers du 1^{er} trimestre soient presque intégralement recouverts. Cependant, notre situation au second trimestre sera bien impactée par les fermetures. Ces difficultés, les plus importantes jamais rencontrées, ne doivent pas nous faire douter des qualités défensives de notre produit. Le Conseil de surveillance insistera pour que la société de gestion revalorise le prix de souscription de Novapierre 1, ce que notre dernière expertise permettrait.

Assemblée Générale du 23 juin 2020

Notre Assemblée Générale du 23 juin 2020 aura lieu à huis clos, en raison des contraintes sanitaires, mais en présence d'un président et d'un bureau constitué auprès des associés.

Nous vous invitons à y participer par correspondance ou par voie électronique, et d'approuver toutes les résolutions vérifiées par le Conseil de surveillance.

Le conseil étant partiellement renouvelable, je vous encourage à voter en particulier pour les candidatures de Monsieur Dominique Chupin (société SNRT) et de Monsieur Bertrand de Geloës, particulièrement engagés dans la défense de nos intérêts.

Paris, le 26 mai 2020

Pour votre Conseil de Surveillance,
Jacques de Juvigny



BISTROT

À VINS

Bocaux, Bocalettes, Bocalettes

sur place... à emporter... et en livraison...

ENTRÉE + PLAT 13€

ENTRÉE + PLAT + DÉSSERT 16€

PANINOCHES + TARTINES 5€

AU MENU

ENTRÉES 7€

PANINOCHES 5€

PLATS 9€

DÉSSERTS 6€

LA ZINGUERIE s'engage à vous offrir un lieu, un bistrot et des produits authentiques tous les jours de la semaine.



NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de l'assemblée, du mandat de trois membres du Conseil de surveillance :

- Bertrand de GELOES D'ELSLOO,
- Guy FAUCHON,
- SOCIETE NOUVELLE REALISATIONS TECHNIQUES (« SNRT »), représentée par Dominique CHUPIN

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants (par ordre alphabétique) :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / RÉPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1	de GELOES D'ELSLOO	Bertrand	72	Chef d'entreprise Membre d'autres conseils de surveillance de SCPI	334
2	SOCIETE NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES (« SNRT »)	Dominique CHUPIN	60	Dirigeant d'un ensemble de sociétés ayant des activités dans la thalassothérapie, l'hôtellerie, les travaux publics et dont le capital est détenu par notre groupe familial, SNRT est associée dans 25 autres SCPI et a des mandats dans 10 autres. En tant que société patrimoniale, SNRT est propriétaire d'un patrimoine immobilier, principalement à Rennes, Rouen, Caen et Quimper, investi en immobilier d'entreprises et d'habitation.	2 128

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont les suivants (par ordre alphabétique) :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
3	AIELLO	Brigitte	62	Cadre retraitée de la fonction publique au Ministère des Armées	50
4	BOUSQUET	Laurent	48	Cadre commercial chez un éditeur de logiciel international Investisseur immobilier et gérant d'une SCI patrimoniale Associé d'une quinzaine de SCPI depuis 2008	32
5	GERMAIN DE MONTAUZAN	Stéphane	62	Directeur administratif et financier de la direction technique et patrimoine chez Auchan Retail Services, pour Auchan Retail France & Ceetrus	99
6	PRIMONIAL CAPIMMO	Grégory FRAPET	48	Société dont l'activité principale est la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés à vocation immobilière cotées ou non cotées, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière, en particulier les parts de SCPI, d'OPCI	22 750

mon magasin Bio

Bientôt Pâques!
Cliquez pour nos figurines en chocolat et pour nos Colombes de Pâques et panettone

Entrance area with glass doors and posters.

Large window display featuring a poster for 'ALSACE TERRE DE BIO' and various products.

Window display on the right side showing a logo and a car.



RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

■ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 31 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment 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 - Placements immobiliers » des règles et méthodes comptables 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 arrêté le 31 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 27 mai 2020

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 2019)

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 autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale 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 produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2019, la commission perçue par la société de gestion s'élève à 961 203,84 € hors taxes.

2) Commission de souscription :

Son montant est fixé à 8 % hors taxes maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2019, la commission perçue par la société de gestion s'élève à 3 740 704 € hors taxes.

3) Commission sur mutation des parts :

À ce titre, des frais de dossier dont le montant forfaitaire est fixé dans la note d'information sont facturés par la société de gestion. Au titre de l'exercice 2019, la commission perçue par la société de gestion s'élève à 450 € hors taxes.

4) Commission sur arbitrage des actifs immobiliers :

Une commission est calculée lors de la cession de chaque actif immobilier. Son montant est égal à :

- 2 % hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers. Cette commission étant réduite à 1,5 % lors de ventes intermédiées, la commission cumulée de vente ne pouvant dans ce cas excéder 5 % hors taxes et hors droits du montant de l'actif. Au titre de l'exercice 2019, la commission perçue par la société de gestion s'élève à 53 000 € hors taxes.

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

Son montant est de 1 % hors taxes maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 000 € hors taxes et suivis directement par la société de gestion. Au titre de l'exercice 2019, la commission perçue par la société de gestion s'élève à 16 336,18 € hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 mai 2020

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle



Boulevard Richard Lenoir, Paris XI



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 des modifications statutaires.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 1 des statuts de la SCPI "Forme" afin de mettre à jour les références légales et réglementaires qui y figurent

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 9 des statuts de la SCPI "Représentation des parts" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 10 des statuts de la SCPI "Transmission des parts" 1° "Transmission entre vifs" afin de mettre à jour les références légales qui y figurent et de préciser les pièces nécessaires à l'inscription de toute mutation de parts sociales sur le registre des associés

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 15 des statuts de la SCPI "Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion" afin de le mettre en conformité avec la doctrine de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 18 des statuts de la SCPI "Conseil de surveillance" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 19 des statuts de la SCPI "Commissaires aux comptes - Expert immobilier - Dépositaire" afin de corriger la durée du mandat du commissaire aux comptes.

La Société de Gestion



PRESSING & CORDONNERIE À DOMICILE



Pressing à domicile

Cordonnerie en
entreprise & à domicile



service en place dans votre entreprise

ARMOIRE
ELECTRIQUE



TEXTES DES RÉOLUTIONS

■ RÉOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019 tels qu'ils lui ont été soumis.

Résultat au 31/12/ 2019	7 820 455 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	46 617 €
Résultat distribuable au 31/12/2019	7 867 072 €
Distribution 2019	7 487 596 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	379 476 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 19,43 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 18,51 euros.

DEUXIÈME RÉOLUTION

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.

CINQUIÈME RÉOLUTION

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 2019 à :

La valeur comptable	150 597 136 € soit 348 € par part
---------------------	-----------------------------------

TROISIÈME RÉOLUTION

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 2019.

SIXIÈME RÉOLUTION

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 2019 à :

La valeur de réalisation	177 587 011 € soit 410 € par part
La valeur de reconstitution	208 722 150 € soit 482 € par part

QUATRIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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



SEPTIÈME RÉOLUTION

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 2020.

HUITIÈME RÉOLUTION

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 2020.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Renouvellement partiel du Conseil de surveillance

Après avoir rappelé que l'article 18 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de douze au plus désignés 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, pour trois exercices et toujours rééligibles,

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat des trois (3) membres du Conseil de surveillance :

- Bertrand de GELOES D'ELSLOO,
- Guy FAUCHON,
- SOCIETE NOUVELLE REALISATIONS TECHNIQUES («SNRT»), représentée par Dominique CHUPIN.

Vu les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / RÉPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1	de GELOES D'ELSLOO	Bertrand	72	Chef d'entreprise Membre d'autres conseils de surveillance de SCPI	334
2	SOCIETE NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES (« SNRT »)	Dominique CHUPIN	60	Dirigeant d'un ensemble de sociétés ayant des activités dans la thalassothérapie, l'hôtellerie, les travaux publics et dont le capital est détenu par notre groupe familial. SNRT est associée dans 25 autres SCPI et a des mandats dans 10 autres. En tant que société patrimoniale, SNRT est propriétaire d'un patrimoine immobilier, principalement à Rennes, Rouen, Caen et Quimper, investi en immobilier d'entreprises et d'habitation.	2 128

et les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
3	AIELLO	Brigitte	62	Cadre retraitée de la fonction publique au Ministère des Armées	50
4	BOUSQUET	Laurent	48	Cadre commercial chez un éditeur de logiciel international Investisseur immobilier et gérant d'une SCI patrimoniale Associé d'une quinzaine de SCPI depuis 2008	32
5	GERMAIN DE MONTAUZAN	Stéphane	62	Directeur administratif et financier de la direction technique et patrimoine chez Auchan Retail Services, pour Auchan Retail France & Ceetrus	99
6	PRIMONIAL CAPIMMO	Grégory FRAPET	48	Société dont l'activité principale est la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés à vocation immobilière cotées ou non cotées, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilier, en particulier les parts de SCPI, d'OPCI	22 750

L'assemblée générale nomme les candidats suivants :

-
-
-

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

DIXIÈME 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.

■ RÉOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

ONZIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 1 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 1 des statuts « Forme » afin de mettre à jour les références légales et réglementaires qui y figurent, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 1 – Forme

Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, le titre 3 de la loi du 24 juillet 1867, les articles L 240-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, le décret N° 71-524 du 1er juillet 1971 modifié, les articles L214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D 214-32 à D 214-32-8, R 214-130 à R 214-160 et suivants du Code Monétaire et Financier, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, les textes subséquents ainsi que par les présents statuts. »

Nouvel article :

« Article 1 – Forme

Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles

L214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D 214-32 à D 214-32-8, R 214-130 à R 214-160 et suivants du Code Monétaire et Financier, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, les textes subséquents ainsi que par les présents statuts. »

DOUZIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 9 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 9 des statuts « Représentation des parts » à des fins de correction, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 9 – Représentation des parts

Les parts sont essentiellement nominatives.

[...] »

Nouvel article :

« Article 9 – Représentation des parts

Les parts sont nominatives.

[...] »



TREIZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 10, 1° des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 10 des statuts « Transmission des parts », 1° « Transmission entre vifs », afin de mettre à jour les références légales qui y figurent et de préciser les pièces nécessaires à l'inscription de toute mutation de parts sociales sur le registre des associés, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 10 – Transmission des parts

1° Transmission entre vifs

[...]

La constitution d'un nantissement est soumise à la même procédure que ci-dessus. L'agrément du nantissement emporte agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1 du code civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

En cas de refus d'agrément pour une cession, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné, sauf prorogation de ce délai par décision de justice, conformément à la loi. Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés.

Cette inscription sera opérée par la société de gestion sur présentation :

a) d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées.

b) d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

[...] »

Nouvel article :

« Article 10 – Transmission des parts

1° Transmission entre vifs

[...]

La constitution d'un nantissement est soumise à la même procédure que ci-dessus. L'agrément du nantissement emporte agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 1867 du code civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

En cas de refus d'agrément pour une cession, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné, sauf prorogation de ce délai par décision de justice, conformément à la loi. Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés.

Cette inscription sera opérée par la société de gestion sur présentation :

a) d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées.

b) d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire. c) d'une copie de la pièce d'identité et d'un justificatif de domicile.

[...] »

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 15 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 15 des statuts « Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » afin de le mettre en conformité avec la doctrine de l'Autorité des marchés financiers, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 15 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet. Toutefois, la société de gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme que dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale.

Elle ne peut non plus procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire. La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat. »

Nouvel article :

« Article 15 – Attributions et pouvoirs de la Société de gestion

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet. Toutefois, la société de gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme que dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale.

La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

La Société de Gestion a souscrit un contrat de responsabilité civile professionnelle et de responsabilité des mandataires sociaux. Celui-ci garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle résultant de toutes les activités de la Société de Gestion conformément à son objet social et notamment l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à ces activités, ainsi que les activités financières de gestion des sociétés civiles de placement immobilier et la gestion de portefeuille pour le compte de tiers. »

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 18 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 18 des statuts « Conseil de surveillance » à des fins de correction, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 18 – Conseil de surveillance

1. Nomination

[...]

2. Organisation – Réunions et délibérations

[...]

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'une télécopie, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

[...]

3. Mission du Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance assiste la société de gestion, conformément à la loi. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société, et donne son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

4. Responsabilité

[...]

5. Rémunération

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés pour se rendre aux réunions du conseil et le cas échéant pour remplir les missions prévues ci-dessus. Ils perçoivent des jetons de présence pour participer aux réunions du conseil. Les membres du comité d'investissement perçoivent des jetons de présence pour participation aux réunions du comité. Les présidents du conseil de surveillance et du



comité d'investissement perçoivent en outre des jetons de présence annuels. Les membres du conseil n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction. Les montants des jetons de présence des réunions de conseil de surveillance, des réunions du comité d'investissement, des présidents du conseil de surveillance et du comité d'investissement ainsi que le montant maximum par déplacement des frais réels sont fixés en assemblée générale ordinaire. »

Nouvel article :

« Article 18 – Conseil de surveillance

1. Nomination

[...]

2. Organisation – Réunions et délibérations

[...]

Les membres absents peuvent donner mandat à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus d'une séance.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents ou représentés ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante. La justification de la présence des membres et de leurs pouvoirs résulte, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, et représentés, et des noms des membres absents.

[...]

3. Mission du Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance assiste la société de gestion, conformément à la loi. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société, et donne son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés.

4. Responsabilité

[...]

5. Rémunération

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés pour se rendre aux réunions du conseil et le cas échéant pour remplir les missions prévues ci-dessus. Ils perçoivent des jetons de présence pour participer aux réunions du conseil. Le président du conseil de surveillance perçoit en outre des jetons de présence annuels. Les membres du conseil n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction. Les montants des jetons de présence des réunions de conseil de surveillance, du président du conseil de surveillance ainsi que le montant maximum par déplacement des frais réels sont fixés en assemblée générale ordinaire. »

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 19 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 19 des statuts « Commissaires aux comptes – Expert immobilier – Dépositaire » afin de corriger la durée du mandat du commissaire aux comptes, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 19 – Commissaires aux comptes – Expert immobilier – Dépositaire

Commissaires aux comptes :

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour cinq exercices.

[...] »

Nouvel article :

« Article 19 – Commissaires aux comptes – Expert immobilier – Dépositaire

Commissaires aux comptes :

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour six exercices.

[...] »

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

425 103 017 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Visa AMF SCPI n°05-31 en date du 20 septembre 2005

SCPI gérée par PAREF Gestion



PAREF Gestion

Société de Gestion de Portefeuille

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86 • www.paref-gestion.com

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

380 373 753 RCS Paris

Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008

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