



**NOVAPIERRE**  
**ITALIE**

---

# RAPPORT ANNUEL

## 2019







## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Vous nous avez témoigné de votre confiance en investissant au sein de notre nouveau fonds Novapierre Italie et nous vous en remercions.

Novapierre Italie a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié sur les thématiques mer, culture, lacs et montagne, en murs d'hôtels et résidences touristiques italiens. Elle entend sélectionner des actifs qui offrent des perspectives de valorisation liées à un changement d'exploitant et à des opérations de rénovation permettant une montée en gamme des établissements.

La pandémie de Covid-19 qui a frappé l'Europe et le monde, les mesures de confinement et de fermeture de frontières, comme réponse à cette pandémie, auront un impact économique certain sur le tourisme, et notamment sur les hôtels et résidences touristiques, objets d'investissements de votre SCPI. Si les différents gouvernements des pays européens ont annoncé de larges plans de soutien à l'industrie touristique, aucun n'en a pour le moment défini un contour précis. Nous pouvons toutefois présager qu'il s'agira d'une des filières qui sera les plus soutenues par les différents états.

Si cette crise actuelle nous demande d'adapter notre calendrier d'investissements, nous pensons que des opportunités d'investissement pourront se présenter dans le futur, répondant parfaitement à la stratégie de la SCPI. Novapierre Italie est prête pour accompagner la reprise de ce secteur après la crise sanitaire et déployer son capital au cours de l'année sur un nouveau marché de l'investissement.

Dans ce contexte, nous restons particulièrement attentifs et vigilants quant aux impacts de la crise que nous traversons.

Soyez certains que nous agissons dans le sens de votre épargne !

Anne SCHWARTZ  
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE  
Directeur Commercial



## **SOMMAIRE**

*SCPI CLASSIQUE À CAPITAL VARIABLE*

*ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE*

*11 JUIN 2020*

<b>ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE - EXERCICE 2019</b>	<b>3</b>
<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</b>	<b>4</b>
Rapport de conjoncture	4
Rapport immobilier	6
Rapport administratif et financier	6
Vie sociale	9
<b>COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>10</b>
État du patrimoine	10
Variation des capitaux propres	11
Hors Bilan	11
Compte de résultat	12
<b>ANNEXE AUX COMPTES</b>	<b>14</b>
Règles et méthodes comptables	14
État du patrimoine	14
Variation des capitaux propres	15
Compte de résultat	16
<b>TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>17</b>
Résultat par part	17
Tableau de financement	18
<b>RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>19</b>
I. Composition et désignation des membres	19
II. Fonctionnement du conseil de surveillance	20
III. Pouvoirs du conseil de surveillance	21
IV. Déontologie	22
V. Responsabilité - Révocation	23
VI. Relations du conseil de surveillance avec la société de gestion	23
VII. Défraiements	23
VIII. Modification du règlement	24
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>25</b>
<b>RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>27</b>
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2019	27
Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	29
<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE</b>	<b>30</b>
<b>TEXTE DES RÉSOLUTIONS</b>	<b>31</b>
Résolutions à titre ordinaire	31
Résolutions à titre extraordinaire	32



# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2019

## SCPI

---

### ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENT

PARIS REALTY FUND (« PAREF ») représentée par Antoine ONFRAY

#### MEMBRES

AUBE représentée par Audrey BROTTIER

Christophe COIFFIER

DIRECT SOURCING représentée par Harry SEBAG

L&A Finance représentée par Jérôme RUSAK

Grégoire MOULINIER

Raphaël OZIEL

Échéance du mandat du Conseil de surveillance : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021

### ■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représentée par Eric BULLE

Suppléant : Patrice MOROT

Fin de mandat : Assemblée générale statuant les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

### ■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Expert : CUSHMAN & WAKEFIELD

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

### ■ 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 ■ 380 373 753 RCS Paris

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



# 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 25, 26 et 27 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 depuis le 1<sup>er</sup> 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

### MARCHÉ DE TOURISME MONDIAL

Avec environ 1,5 milliard de touristes internationaux, c'est-à-dire 1,5 milliard de personnes se déplaçant hors des frontières de leur pays pour un motif personnel ou professionnel, l'année 2019 établit un nouveau record pour le tourisme mondial. Ce premier chiffre de l'Organisation Mondiale du Tourisme marque une hausse de 4 % par rapport à 2018, la progression du tourisme dépassant à nouveau la croissance économique mondiale annoncée à 2,9 % pour l'année 2019.

Cette hausse, constante depuis de nombreuses années, est soutenue à la fois par la croissance économique mondiale mais aussi par un secteur du transport aérien en forte progression (+ 6 % en moyenne par an) et par une facilité de voyager plus importante entre les différents pays (la part des personnes ayant besoin d'un visa dans le monde pour voyager est passée de 75 % en 1980 à 53 % en 2018). A titre de comparaison, en 1995, le nombre de touristes internationaux ne s'élevait qu'à 531 millions de personnes.

Dans ce contexte, l'Europe est le continent qui attire le plus de visiteurs, accueillant 51 % des touristes internationaux, soit 742 millions de personnes en 2019 (+ 4 % par rapport à 2018). Elle offre un parc hôtelier de 201 000 hôtels, dont 71 % sont situés en France, en Allemagne, en Italie, en Espagne et au Royaume-Uni.

### MARCHÉ HÔTELIER ITALIEN

Portés par la bonne tenue du marché touristique mondial et par un pays de plus en plus intégré dans les grands tours

internationaux, les indicateurs touristiques italiens surperforment ceux de ses pays voisins. En effet, les premiers chiffres disponibles de 2019 montrent une croissance touristique des pays méditerranéens en 2019 de 5,5 %. En 2018, alors que le marché du tourisme progressait de 5 % dans le monde, le nombre de touristes en Italie progressait de 7 %, dépassant largement les progressions des plus grands pays touristiques que sont la France, l'Espagne et les Etats-Unis. Aujourd'hui 5<sup>ème</sup> destination touristique mondiale, l'Italie continue son ascension tant en nombre de touristes qu'en recettes enregistrées par l'industrie, celles-ci étant également en progression de 7 % en 2018 contre 4 % en moyenne pour l'ensemble des destinations.

La comparaison entre le marché touristique italien et ceux de ses voisins montre cependant que l'offre hôtelière de la péninsule est structurellement bien singulière. Si l'Italie compte environ 32 800 hôtels et établissements touristiques en 2018 (soit le deuxième plus grand parc hôtelier d'Europe derrière le Royaume-Uni avec 39 800 établissements), environ 55 % de ces établissements comptent moins de 25 chambres tandis que 41 % comptent entre 25 et 99 chambres. Le parc est donc essentiellement composé de petites structures détenues majoritairement par des propriétaires privés alors que les grands groupes hôteliers sont encore peu exposés au marché italien, contrairement à ses pays voisins. Le taux de pénétration des chaînes hôtelières en Italie n'est en effet que de 4,5 %, un faible niveau en comparaison avec les autres pays européens, ce taux atteignant 17 % en France par exemple.

Enfin, l'indicateur clef des performances hôteliers, le RevPAR, soit le revenu moyen par chambre, qui se calcule

en multipliant le taux d'occupation d'un hôtel par le prix moyen des chambres par nuitée, montre un vrai dynamisme du secteur dans le pays. Alors qu'il s'établissait à 101 € en 2017, le RevPAR atteignait 109 € en 2019, soit une hausse de 8 % en 2 ans, valeur environ 33 % supérieure à la moyenne européenne qui s'établit à 81,9 € en 2019.

## LA CLIENTÈLE

Composée en majorité de petits hôtels moyen de gamme tenus par des familles, l'offre hôtelière italienne répond essentiellement à sa première clientèle, la clientèle locale, c'est-à-dire aux italiens voyageant au sein de leur propre pays. D'ailleurs encore aujourd'hui, 79 % des voyages des italiens se font sur au sein même de leur territoire (en incluant les voyages d'affaires). Les destinations les plus prisées sont les Pouilles pour l'été, la Lombardie pour l'automne, le Trentin-Haut-Adige pour l'hiver et la Toscane pour le printemps.

Depuis 2017, ceci étant, on constate une vraie inversion des tendances puisque pour la première fois depuis sa création, l'institut national du tourisme italien comptait davantage de nuits passées dans les hôtels par des personnes résidant hors d'Italie que l'inverse. Les non-résidents sont désormais majoritaires, le nombre de nuits qu'ils représentent progressant plus vite que le nombre de nuits des résidents.

## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le dynamisme du secteur touristique dans le pays fait de l'Italie une zone de plus en plus prisée des investisseurs. En 2019, la somme record de 3,3 milliards d'euros a été investie dans le marché hôtelier italien, soit une augmentation du volume d'investissement de 158 % par rapport à 2018, dont 2,7 milliards d'euros provenant d'investisseurs étrangers (83 % du volume total). Cela représente 67 transactions, totalisant 91 hôtels et environ 11 400 chambres.

Cette très forte hausse est liée à l'acquisition par LVMH du groupe Belmond Hostel (un portefeuille de 7 hôtels de luxe dans le monde dont deux hôtels italiens emblématiques : le Cipriani à Venise et le Splendido à Portofino, une des stations balnéaires les plus prestigieuses du pays), du portefeuille Castello acquis par Oaktree Capital (qui comprend 16 hôtels dont 5 palaces pour 1 800 chambres) et d'acquisitions à l'unité d'hôtels situés à Rome, Venise ou Capri.

D'un point de vue géographique, Venise est la ville qui attire le plus les investisseurs, regroupant 23 % des investissements totaux dans l'hôtellerie en 2019. Arrivent ensuite Rome, avec 16 % des investissements, Milan avec 9 % puis Florence, 7 %. Les hôtels « resorts » couvrent eux 40 % des investissements totaux.

Concernant les prix d'acquisition par chambre, Venise est également la plus chère, avec une moyenne de 430

K€/chambre, suivie de Rome (365 K€/chambre), Florence (345 K€/chambre) et Milan (200 K€/chambre).

## LES INVESTISSEURS ET LEURS STRATÉGIES

Les principaux investisseurs sont les opérateurs hôteliers, qui ont réalisé 45 % des acquisitions. Le reste est partagé entre les fonds de private equity (26 %), les investisseurs institutionnels (21 %) et les family offices (8 %).

En ce qui concerne la stratégie d'acquisition, l'Italie a connu depuis cinq années une forte prédominance de la stratégie « Value Added », qui consiste à acheter, puis rénover et enfin vendre l'actif immobilier. En 2019, cette stratégie d'investissement comptait pour 38 % des acquisitions, tandis que la stratégie « Core », qui repose sur une vision long-terme de l'investissement, comptait pour 22 % des transactions. Les derniers 40 %, enfin, sont aux mains d'opérateurs qui souhaitent exploiter eux-mêmes l'actif acheté. Ainsi, les biens libres de location sont les plus vendus (67 % des biens) alors que les hôtels déjà en location représentent 16 % des transactions et les hôtels à développer 17 %.

## NOTRE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Novapierre Italie a pour objectif d'investir dans des hôtels ou résidences touristiques en Italie et constituer un parc diversifié d'immeubles.

Compte tenu de la structure actuelle de l'offre hôtelière italienne, la politique d'investissement vise des actifs qui offrent un rendement immédiat ainsi qu'un potentiel de revalorisation sur le long-terme. Il peut ainsi s'agir d'hôtels nécessitant un changement de gérant afin d'optimiser leur exploitation ou d'établissements dont les prestations ou services peuvent être améliorés afin de les faire monter en gamme pour répondre à une clientèle de plus en plus exigeante. Ces transformations, décidées d'un commun accord avec un locataire en place ou avec un nouveau locataire pourraient s'effectuer pendant les périodes de fermeture de l'hôtel (hôtels situés dans une station balnéaire ou dans une station de ski) ou pendant les périodes touristiques les plus creuses.

Le volume d'investissement cible se situe entre 5 millions d'euros et 30 millions d'euros, Novapierre Italie n'étant alors plus en compétition avec les acteurs locaux, souvent à la recherche de volumes plus faibles, et hors compétition des acteurs internationaux, souvent à la recherche d'hôtels plus prestigieux aux volumes plus importants.

Les investissements se feront dans l'ensemble des zones touristiques du territoire, le portefeuille visant l'acquisition d'actifs sur les thématiques mer, culture, lacs et montagnes. Cette diversification géographique permettra ainsi de contrer les effets de la saisonnalité.

Sources :

ISTAT - UNWTO - Ernst & Young Italy Hotel Investment Report 2019

## PERSPECTIVES 2020

Fort de ces nombreux investissements et d'une croissance économique mondiale soutenue, l'avenir du marché hôtelier semblait radieux en début d'année 2020.

Néanmoins, la crise sanitaire liée au virus Covid-19 et les mesures de confinement prises dans le monde entier vont avoir un fort impact sur le tourisme mondial et plus particulièrement sur le tourisme italien. Les enseignements des crises précédentes laissent à penser que si le secteur du tourisme est l'un des principaux touchés par la crise, il sera également un des secteurs à redémarrer le plus rapidement. De plus, il faut aussi s'attendre à ce que la crise traversée bouscule le marché hôtelier local, les plus petits hôtels étant les premiers touchés par l'urgence sanitaire alors que les grands groupes ou les hôtels saisonniers pourraient mieux résister à cette fermeture soudaine des frontières européennes liées aux mesures de confinements.

Le marché en ressortira alors changé, ce qui créera de nouvelles opportunités d'investissement pour Novapierre Italie.

## ■ RAPPORT IMMOBILIER

### 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 Italie s'impose dans tous les cas de faire procéder à une première expertise avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions, confortant ainsi les estimations faites indépendamment par la société de gestion.

Il est précisé que l'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.

La SCPI ne détient pas d'actifs immobiliers au 31/12/2019. Par conséquent, aucune campagne d'évaluation n'est intervenue.

## SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2019, la SCPI ne détenant pas encore d'actif immobilier, aucune information n'est disponible.

## ■ 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.

Le capital initial s'élève à 2 513 600 € (hors prime d'émission). Il est divisé en 12 568 parts. Il est identique au 31/12/2019.

Le capital social maximum statutaire a été fixé à 50 000 000 € par l'Assemblée Générale des Associés du 16 septembre 2019, soit 250 000 parts.

### MARCHÉ DES PARTS

#### MARCHÉ PRIMAIRE

Au 31 décembre 2019, aucune part n'a été enregistrée au prix de retrait compensé. Aucune part n'est en attente de retrait.

#### 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

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, l'Assemblée Générale des Associés pourra décider la

création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la liquidité du marché des parts.

Les sommes allouées à ce fonds pourront provenir soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Ces sommes seront au plus égales à 10 % du capital effectif existant à la clôture de l'exercice précédent.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées au seul remboursement des Associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des Associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion proposera à l'associé, lorsque le retrait n'a pu avoir lieu dans un délai de un (1) mois, de faire

racheter ses parts sur le fonds de remboursement, lorsque ce fonds fonctionnera, et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la proposition de la Société de Gestion pour notifier à celle-ci sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement au prix de retrait indiqué. En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF en attente des souscriptions correspondantes.

Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionne pas encore ou est vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible.

## ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2019	
	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)
Valeur comptable (1)	2 594 947	206
Valeur de réalisation (2)	2 594 947	206
Valeur de reconstitution (3)	2 883 275	229

(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 206,1 € et 251,9 €. 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 250 € depuis le 13 décembre 2019.

## AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à une perte de 44 333 €. Aucune distribution n'a été effectuée sur l'exercice 2019.

Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

<b>Report à nouveau après affectation du résultat 2018</b>	<b>0</b>
<b>Résultat 2019</b>	<b>- 44 333</b>
Acompte sur distribution	
Affectation du résultat 2019	- 44 333
<b>Report à nouveau au 31/12/2019 après affectation du résultat</b>	<b>- 44 333</b>
<b>SOLDE REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2019 APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>- 44 333 €</b>

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

## MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION DE PAREF GESTION

PAREF Gestion n'a perçu aucune commission sur les versements des associés fondateurs, mais conformément aux statuts elle percevra 10 % HT maximum du prix de souscription des parts lors des prochaines souscriptions. Aucune commission de gestion au titre de 2019, elle s'élèvera pour les exercices suivants à 11 % HT des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets encaissés.

## 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<sup>er</sup> niveau (opérationnels) réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles de la Société de Gestion.

Les contrôles permanents de 2<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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

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.

## ■ VIE SOCIALE

### EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

L'expert externe en évaluation, désigné pour une durée de cinq ans conformément à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier et à l'article 24 des statuts de la SCPI, a pour mission de sécuriser les valeurs données aux actifs immobiliers détenus par la SCPI. L'ensemble du patrimoine locatif de la SCPI fait l'objet d'une expertise au moins tous les cinq ans et cette expertise est actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation.

Lors de l'assemblée générale constitutive de la SCPI du 16 septembre 2019, le candidat Cushman & Wakefield a été désigné en qualité d'expert externe en évaluation.

### DÉPOSITAIRE

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

Société Générale Securities Services a été désigné en qualité de dépositaire, pour une durée indéterminée, conformément à l'article 23 des statuts de la SCPI.

Dans le cadre de l'assemblée générale annuelle, la société de gestion soumettra à votre décision la ratification de la désignation de ce dépositaire.

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

Lors de l'assemblée générale constitutive de la SCPI du 16 septembre 2019 :

- la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT représentée par Eric Bulle a été nommée en qualité de commissaire aux comptes titulaire, et,
- Monsieur Patrice MOROT a été nommé en qualité de commissaire aux comptes suppléant,

chacun pour une durée de 6 exercices, conformément à l'article 23 des statuts de la SCPI.



## COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019

### ■ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2019		31/12/2018	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
► <b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Construction sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1				
Immobilisations en cours					
► <b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2				
Provisions pour risques et charges					
► <b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>					
Immobilisations financières contrôlées	3				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I</b>					
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>					
Immobilisations financières non contrôlées	4				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II</b>					
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	5				
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
► <b>CRÉANCES</b>					
Locataires et comptes rattachés					
Autres créances	6	5 088	5 088		
Provision pour dépréciation des créances					
► <b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement					
Autres disponibilités	7	2 620 390	2 620 390		
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III</b>		<b>2 625 478</b>	<b>2 625 478</b>		
<b>PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES</b>					
► <b>DETTES</b>					
Dettes financières	8				
Dettes d'exploitation	9	- 30 531	- 30 531		
Dettes diverses					
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV</b>		<b>- 30 531</b>	<b>- 30 531</b>		
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
Charges constatées d'avances					
Produits constatés d'avance					
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)					
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V</b>		<b>-</b>	<b>-</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>2 594 947</b>			
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			<b>2 594 947</b>		

## ■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	16/09/2019 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2019 Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>1</b>				
Capital souscrit				2 513 600	2 513 600
Capital en cours de souscription				-	-
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>2</b>				
Primes d'émission ou de fusion				125 680	125 680
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion					
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>					
Écarts de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>					
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>3</b>				
<b>RÉSERVES</b>					
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>4</b>				
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>5</b>			- 44 333	- 44 333
<b>ACOMPTE SUR DISTRIBUTION</b>	<b>5</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>2 594 947</b>	<b>2 594 947</b>

## ■ HORS BILAN

	31/12/2019	16/09/2019
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus	9 375 000	
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
<b>TOTAL</b>	<b>9 375 000</b>	

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2019	31/12/2018
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>			
► <b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Loyers			
Charges facturées			
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes			
Reprises de provisions			
Transfert de charges immobilières			
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I</b>		-	-
► <b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits			
Travaux de gros entretiens			
Charges d'entretien du patrimoine locatif			
Dotations aux provisions pour gros entretiens			
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers			
Autres charges immobilières			
Charges d'intérêts des emprunts			
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II</b>		-	-
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)</b>		-	-
► <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	1		
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I</b>		-	-
► <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commission de la société de gestion	2		
Charges d'exploitation de la société	3	- 25 443	
Diverses charges d'exploitation	4	- 18 890	
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II</b>		- 44 333	-
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)</b>		- 44 333	-
► <b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers			
Reprises de provisions sur charges financières			
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I</b>		-	-
► <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II</b>		-	-
<b>RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)</b>		-	-
► <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels			
Reprises de provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I</b>		-	-
► <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles			
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II</b>		-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)</b>		-	-
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		- 44 333	-





## 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 121-10 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 ».

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 réalisées par l'expert indépendant.

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.

Au 31 décembre 2019, la SCPI Novapierre Italie ne détient aucun immeuble.

#### PLACEMENTS IMMOBILIERS

##### 1. Terrains et constructions locatives

À la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Comme le prévoit le plan comptable des SCPI et conformément aux statuts de votre société, certains frais d'acquisition d'immobilisations locatives sont imputées sur la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé dans un

##### 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 programmes 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.

La SCPI Novapierre Italie ne détenant pas d'actif, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2019.

##### 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.

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées au 31 décembre 2019.

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

### 4. Immobilisations financières non contrôlées

Les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont soit des actions et parts de sociétés de personnes, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI.

Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée.

Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées au 31 décembre 2019.

## AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### 5. Associés capital souscrit non appelé

Aucun fonds n'est à recevoir au 31 décembre 2019.

### 6. Autres créances et comptes de régularisation

Il s'agit de la TVA déductible ou à déduire des factures de fournisseurs reçues et à recevoir.

	31/12/2019
Intérêts ou dividendes à recevoir	
Etat et autres collectivités	5 088
Syndics	
Autres débiteurs	
Charges constatées d'avance	
<b>TOTAL</b>	<b>5 088</b>

### 7. Autres disponibilités

Le solde correspond aux avoirs sur les comptes bancaires pour 2,6 M€.

### 8. Dettes financières

À la clôture de l'exercice 2019, aucun emprunt n'a été souscrit par la SCPI.

## 9. Autres dettes et comptes de régularisation

### AUTRES DETTES

	31/12/2019
Locataires créditeurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	30 531
Etats et autres collectivités	
Autres créditeurs	
Dividendes	
Produits constatés d'avance	
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>30 531</b>

Il s'agit des factures fournisseurs reçues à payer et des factures de frais d'exploitation à recevoir.

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### CAPITAUX PROPRES

#### 1. Capital et prime émission souscrit

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (200 €) et la prime d'émission (10 €), cette dernière est la différence entre le prix de souscription initial (250 €) et la valeur nominale de la part sociale.

Sur l'exercice 2019, 12 568 parts ont été souscrites par les associés fondateurs.

#### 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 : les statuts de la SCPI prévoient que les éléments suivants soient 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 2019, aucun frais n'a été prélevé.

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

La SCPI ne détenant pas encore d'actif immobilier aucune cession d'immeuble n'est intervenue sur l'exercice 2019.

#### 4. Report à nouveau

Il n'existe pas de report à nouveau au 31 décembre 2019, la société ayant été créée le 16 septembre 2019.

## 5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2019 est déficitaire à hauteur de 44 333 €. Aucune distribution n'a été effectuée sur l'exercice 2019.

## ■ 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

Au 31 décembre 2019, la SCPI n'a pas débuté son activité immobilière.

### RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

#### 1. Transfert de charges d'exploitation

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

Il n'y a pas de commissions de souscriptions comptabilisées sur l'exercice.

#### 2. Commission de la société de gestion

La société de gestion n'a perçu aucune commission sur l'exercice 2019. Conformément aux statuts et lorsque la société aura débuté son activité, la société de gestion sera rémunérée comme suit :

- Commission de gestion : 11 % des produits locatifs encaissés et des produits financiers
- Commission de souscription : 10 % des capitaux collectés
- Commission sur mutation des parts : Frais de dossier 75 €
- Commission sur arbitrage : 0,5 % du prix de vente ajouté de 3 % de la différence entre le prix de vente et les valeurs comptables après impôt

Commission de pilotage des travaux : 1 % des travaux supérieurs à 10 K€

#### 3. Charges d'exploitation de la société

Les charges d'exploitation sont les honoraires d'avocats pour 6 K€, de commissaires aux comptes pour 9 K€, de dépositaire pour 3 K€, de juridique pour 2 K€, de rapport annuel pour 3 K€ et de tenue d'assemblée pour 2 K€.

#### 4. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend des frais bancaires dont la commission de cautionnement du Crédit Agricole Brie Picardie.

### RÉSULTAT FINANCIER

Néant.

### RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant.

### INFORMATIONS AU TITRES DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations avec les parties liées que celles faites avec Paref Gestion détaillées en note 2 ci-avant.

### EVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Les évènements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie européenne sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SCPI Novapierre Italie, ces évènements 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 \*

	2019	
	€	%
<b>► REVENUS (1)</b>		
Recettes locatives brutes		
Produits des participations contrôlées		
Produits financiers		
Produits divers (2)		
<b>TOTAL REVENUS</b>	-	0,00
<b>► CHARGES (1)</b>		
Commission de gestion		
Autres frais de gestion (3)	3,53	100
Charges locatives et entretien du patrimoine		
Charges financières		
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,53</b>	<b>100</b>
<b>► Amortissement net</b>		
- patrimoine		
- autres		
<b>► Provisions nettes</b>		
- pour travaux		
- autres		
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	-	0,00
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>3,53</b>	<b>100</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>- 3,53</b>	<b>-100</b>
Variation report à nouveau		
Variation autres réserves		
Revenus distribués		
<b>Nombre de parts au 31.12</b>		<b>12 568</b>
<b>Nombre de parts moyen pour l'exercice</b>		<b>12 568</b>

\* 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

	16/09/2019	Variation	31/12/2019
Variation de capital, y compris prime d'émission		2 639 280	2 639 280
Cessions d'immeubles			
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)			
Bénéfice hors plus-values de cession		-44 333	-44 333
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves			
Variation des dettes à long terme			
Variation des dettes à court terme		30 531	30 531
Dotations nettes aux provisions			
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>0</b>	<b>2 625 478</b>	<b>2 625 478</b>
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions			
Commission de souscription			
Frais d'acquisition			
Variation des valeurs réalisables		5 088	5 088
Fonds de remboursement			
Dividendes			
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>0</b>	<b>5 088</b>	<b>5 088</b>
<b>DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE</b>	<b>0</b>	<b>2 620 390</b>	<b>2 620 390</b>
Passif exigible		-30 531	-30 531
Variation des valeurs réalisables		5 088	5 088
Solde du dividende			
Cessions en cours			
Acquisitions en cours			
<b>DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES</b>	<b>0</b>	<b>2 594 947</b>	<b>2 594 947</b>

(\*) y compris sortie de composant du patrimoine affectant la perte ou le gain en capital



# RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la SCPI NOVAPIERRE ITALIE a été adopté par le Conseil en date du 26 mars 2020. Cette adoption sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale du 11 juin 2020.

Le présent règlement intérieur (le « Règlement »), élaboré par la Société de Gestion de la SCPI NOVAPIERRE ITALIE, société civile de placement immobilier à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 877 491 415, dont le siège social est sis 153 boulevard Haussmann, 75008 PARIS, a été approuvé par le Conseil de Surveillance du 5 décembre 2019.

Le Règlement a pour objet de présenter et décrire les principales règles et modalités de fonctionnement propres au Conseil de Surveillance de la SCPI NOVAPIERRE ITALIE (la « SCPI ») notamment dans les domaines suivants :

- Composition et désignation des membres
- Fonctionnement
- Pouvoir
- Déontologie et responsabilité
- Rémunération

Il a pour objectif :

- d'assister les membres du Conseil de Surveillance dans l'exécution de leur mandat sans pour autant avoir la prétention d'être exhaustif ni de contenir l'ensemble de la réglementation ;
- de rappeler aux membres du Conseil de Surveillance leurs différents droits et devoirs,
- de compléter les règles légales, réglementaires et statutaires, afin de préciser les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance.

Le Règlement s'impose à tous les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI.

Tout membre du Conseil de Surveillance est réputé, dès son entrée en fonction, adhérer au Règlement et devra respecter l'ensemble de ses dispositions. Conformément aux statuts, le Règlement définit les missions et le fonctionnement du Conseil de Surveillance, sa composition, les modalités de nomination des nouveaux membres et du président ou de leur renouvellement, ainsi que le nombre maximum de leurs mandats dans les conseils de surveillance de SCPI (en ce inclus les SCPI qui ne seraient pas gérées par la Société de Gestion). Le Règlement mentionne également les incompatibilités et les conflits d'intérêt entre certaines activités de prestations de services ou de relations d'affaires et le rôle des membres du Conseil de Surveillance.

Le Règlement traite de la participation au Conseil de Surveillance, du droit de communication et des demandes d'informations, des modalités de consultation des

documents relatifs à la gestion de la SCPI et de l'établissement des procès-verbaux.

En cas de contradiction entre le Règlement et les statuts de la SCPI, les stipulations des statuts de la SCPI prévaudront sur celles du Règlement.

## ■ I. COMPOSITION ET DÉSIGNATION DES MEMBRES

Le Conseil de Surveillance se compose, conformément aux statuts, de 7 à 12 membres maximum nommés parmi les associés de la SCPI

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et qui se tient dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du ou des membres du Conseil concerné(s).

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion sollicitera les candidatures des Associés avant l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Les candidatures recueillies par la Société de Gestion seront soumises au vote des Associés dans le cadre d'une résolution unique. Seuls seront pris en compte pour la désignation des membres du Conseil de Surveillance les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance, à l'exclusion de tout autre. Aux termes de la réglementation, toute procuration ne permet pas de participer au vote de la résolution portant sur la nomination de membres du Conseil. La convocation à l'Assemblée Générale procédant notamment à la nomination des membres du Conseil de Surveillance comprend une annexe récapitulant le nom des membres sortants souhaitant le renouvellement de leur mandat et les candidatures reçues par la Société de Gestion de la part des nouveaux candidats. Sont précisés pour chacun d'entre eux : leurs nom, prénom, âge, références professionnelles et nombre de parts dans le capital de la SCPI, ainsi que le nombre et la liste des mandats de membre de Conseil de Surveillance qu'ils occupent dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine. Le candidat joint au dossier de candidature une attestation

sur l'honneur quant à l'exhaustivité et à la véracité des informations transmises.

En cours de mandat, par suite de vacance, décès ou démission, le Conseil de Surveillance peut procéder à des nominations à titre provisoire par cooptation. Les cooptations doivent être ratifiées par la plus proche Assemblée Générale Ordinaire à venir. La durée du mandat d'un membre coopté est limitée à celle restant à courir du mandat du membre qu'il remplace.

Une personne morale associée de la SCPI peut devenir membre du Conseil de Surveillance et, dans ce cas, désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations. Ce représentant encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil en son nom propre, et ce sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à l'occasion de toute Assemblée Générale Ordinaire des Associés de la SCPI.

## ■ II. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### A. LES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 1) Condition d'éligibilité

Les membres du Conseil de Surveillance doivent être porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans, à l'exception des candidats au premier renouvellement, posséder au minimum 20 (vingt) parts et ne pas être âgés de plus de 75 (soixante-quinze) ans au jour de leur élection ou de leur renouvellement. S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la limite d'âge s'applique au représentant de ladite personne morale au sein du Conseil.

#### 2) Cumul de mandats de membres du Conseil de Surveillance dans des SCPI

Un Associé ne peut cumuler simultanément plus de 5 mandats de membre de Conseils de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère). S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la condition tenant au cumul des mandats s'applique au représentant de ladite personne morale au sein du Conseil.

#### 3) Mandats successifs des membres du Conseil de Surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance sont toujours rééligibles.

### B. PRÉSIDENCE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 1) Election du Président

Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres un Président. Il est rééligible. Le Conseil de Surveillance peut le révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

#### 2) Compétences du Président

Le Président du Conseil de Surveillance est compétent pour :

- diriger les débats lors des séances du Conseil de Surveillance avec la Société de Gestion,
- s'exprimer au nom du Conseil de Surveillance dans le rapport annuel,
- signer les procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance, et
- transmettre à la Société de Gestion les demandes de documents ou d'informations souhaités par le Conseil de Surveillance.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

### C. LES RÉUNIONS DU CONSEILS DE SURVEILLANCE

#### 1) Fréquence des réunions du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la SCPI l'exige.

Des réunions peuvent être organisées sur des points d'ordre du jour ponctuels, soit à l'initiative de la Société de Gestion, soit à l'initiative du Conseil de Surveillance.

#### 2) Modalités de convocation des réunions du Conseil de Surveillance et ordre du jour

(i) Modalités de convocation

Le calendrier provisoire des réunions de l'année N+1 est fixé par le Conseil de surveillance sur proposition de la Société de Gestion lors de la dernière réunion du conseil de l'année N.

La réglementation ne précise pas les règles de forme et de délai relatives à l'envoi des convocations au Conseil. Dans ces conditions, la convocation, à laquelle est joint un dossier, est adressée par courrier électronique au moins cinq (5) jours calendaires avant la tenue du Conseil.

Les modalités de convocation du Conseil de Surveillance mises en place au sein de la SCPI sont les suivantes :

Le Conseil de Surveillance est convoqué par la Société de Gestion au moins cinq (5) jours calendaires avant la réunion du Conseil de Surveillance. Les membres du Conseil de Surveillance reçoivent, par voie électronique, avec la

convocation, l'ordre du jour de la séance du Conseil de Surveillance ainsi qu'un dossier de présentation. En particulier, sera joint un document de synthèse de l'activité et des résultats de la SCPI pour la période considérée.

#### (ii) Ordre du jour

L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion, il comporte toujours un point sur les questions diverses.

### 3) Tenue des réunions du Conseil de Surveillance

Une réunion de Conseil de Surveillance ne peut valablement se tenir que si la moitié des membres au moins est présente ou représentée. Un mandat peut être donné par un membre du Conseil de Surveillance à un autre membre du Conseil au moyen du pouvoir type qui sera annexé à la convocation ; chaque membre peut détenir deux mandats au maximum et chaque mandat ne peut servir que pour une seule et même séance.

Chaque séance est présidée et animée par le Président du Conseil de Surveillance qui dirige les débats, en son absence par un membre désigné par le Conseil.

Les décisions du Conseil sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas de partage des voix, la voix du Président de séance est prépondérante.

### 4) Lieu des réunions du Conseil de Surveillance

Les réunions du Conseil de Surveillance se tiennent au siège social de la SCPI.

Dans l'hypothèse où pour des raisons de disponibilité, la Société de Gestion ne peut pas accueillir le Conseil de Surveillance au siège social de la SCPI, les réunions du Conseil de Surveillance pourront se tenir en tout autre lieu en France indiqué dans la convocation.

### 5) Secrétaire de séance

Le secrétariat de séance est assuré par la Société de Gestion.

Le secrétaire de séance aura en charge la rédaction du procès-verbal de chaque réunion du Conseil de Surveillance soumis à l'approbation du Conseil de Surveillance lors de la réunion du Conseil de Surveillance suivante.

Le secrétaire de séance adressera au Conseil de Surveillance le projet de procès-verbal avec la convocation au Conseil de Surveillance suivant.

### 6) Registre de présence et procès-verbaux

Lors de chaque séance, il est tenu un registre des présences qui doit être signé par les membres du Conseil de

Surveillance participant à la séance du Conseil, auquel sont annexées les procurations.

Après chaque réunion, il est établi un procès-verbal justifiant du quorum et relatant les points abordés au cours de la séance en complément des informations données par le document de synthèse élaboré par la Société de Gestion. Ce procès-verbal est établi par le secrétaire de séance.

Les procès-verbaux sont approuvés par le Conseil de Surveillance lors de la séance suivante. Les procès-verbaux sont alors signés par le Président de séance et le secrétaire de séance et sont retranscrits, après corrections éventuelles, sur un registre légal coté et paraphé tenu au siège social de la SCPI.

Le registre légal est tenu à la disposition des membres du Conseil de Surveillance, ces derniers pouvant prendre copie des procès-verbaux.

## ■ III. POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance exerce ses prérogatives à partir de décisions collégiales prises aux conditions de quorum et majorité rappelées ci-dessus.

Toute initiative des membres du Conseil de Surveillance doit être concertée et entérinée collectivement.

Le Conseil de Surveillance représentant la collectivité des associés de la SCPI est plus particulièrement chargé :

- d'assister la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, aux dispositions réglementaires et statutaires applicables ;
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale, un rapport sur l'exécution de sa mission.

À cette fin, conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, il peut à toute époque de l'année, effectuer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et, à cette fin, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI. Dans ce cadre, les membres du Conseil de Surveillance devront adresser au Président du Conseil de Surveillance leurs demandes de documents ou d'informations. Les membres du Conseil de Surveillance se concerteront afin de déterminer collectivement les documents et informations dont ils souhaitent obtenir communication. A l'issue de la concertation des membres du Conseil de Surveillance, le Président du Conseil de Surveillance adressera à la Société de Gestion la liste des documents et informations dont le Conseil de Surveillance souhaite obtenir communication. Les demandes du Conseil de Surveillance devront être raisonnables, ne pas contrevenir à une quelconque réglementation applicable à la SCPI et/ou à la Société de Gestion et ne pas perturber le fonctionnement de la Société de Gestion afin de ne pas nuire aux intérêts de la SCPI. L'ensemble des documents et informations demandés par le Conseil de Surveillance



devront lui être transmis par la Société de Gestion dans des délais raisonnables.

- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI, et
- de donner son avis sur les questions qui lui seraient posées par les associés par écrit ou en assemblée générale.

Conformément à l'article 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans l'exercice de sa mission, le Conseil doit s'abstenir de tout acte de gestion. Il doit également veiller à (i) ne pas s'immiscer dans les prérogatives de la Société de Gestion et à (ii) ce que ses investigations ne conduisent pas à perturber la gestion de la SCPI. Les demandes du Conseil de Surveillance doivent être formulées dans l'intérêt exclusif de la SCPI.

Dans le cadre de la préparation des Assemblées Générales, le Conseil de Surveillance dispose de prérogatives précises :

- il consulte le projet de rapport de la Société de Gestion,
- il donne un avis sur les projets de résolutions, et
- il présente un rapport à l'Assemblée Générale sur la gestion de la SCPI et sur les éventuelles conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Lors de l'Assemblée générale de la SCPI, le Conseil de Surveillance est représenté par son Président, en son absence par un membre désigné par le Conseil de Surveillance.

## ■ IV. DÉONTOLOGIE

### A. OBLIGATIONS GÉNÉRALES

Avant d'accepter ses fonctions, chacun des membres du Conseil de Surveillance doit s'assurer qu'il a pris connaissance des obligations générales et particulières à sa charge. Il doit notamment prendre connaissance des dispositions législatives et réglementaires en vigueur liées à sa fonction, des statuts de la SCPI et du présent Règlement qui s'imposent à lui dans toutes leurs dispositions et notamment des règles relatives :

- à la définition des pouvoirs du Conseil de Surveillance,
- au cumul des mandats,
- aux conflits d'intérêts, et
- à la détention et à l'utilisation d'informations privilégiées ou confidentielles.

### B. CONFIDENTIALITÉ

Chaque membre du Conseil de Surveillance, de même que toute personne appelée à assister à tout ou partie des réunions du Conseil de Surveillance est tenu à une obligation de confidentialité à l'égard des informations qui lui sont communiquées dans ce cadre ou débattues lors des délibérations du Conseil de Surveillance.

Chacune de ces personnes s'engage à préserver la confidentialité des informations communiquées ainsi que des débats eux-mêmes.

### C. DÉTENTION D'INFORMATIONS PRIVILÉGIÉES

Tout membre du Conseil de Surveillance est amené, dans le cadre de l'exercice de ses fonctions, à disposer régulièrement d'informations privilégiées dont les caractéristiques sont notamment :

- d'être précises,
- d'être non publiques,
- de concerner la SCPI, son activité, ses résultats ou sa situation financière ou les parts qu'elle émet,
- d'être susceptibles d'avoir une influence significative sur le marché primaire ou secondaire des parts dans l'hypothèse où elles seraient rendues publiques.

Dès lors qu'il détient des informations privilégiées (exemples non limitatifs : changement du prix de la part, modification du délai de jouissance...), un membre du Conseil de Surveillance doit s'abstenir notamment :

- d'utiliser cette information, en cédant, ou tentant d'acquérir ou de céder, pour son propre compte ou pour le compte d'autrui, soit directement soit indirectement, les parts de la SCPI auxquelles se rapporte cette information,
- de recommander à une autre personne d'acquérir ou céder ou de faire acquérir ou céder par une autre personne, sur la base d'une information privilégiée, les parts sociales auxquelles se rapporte cette information, et
- de communiquer à toute personne tierce le nom des vendeurs, le nom des acquéreurs, le nom des locataires, le prix d'achat, le prix de vente, les conditions locatives.

Dans l'hypothèse où, un ou des membres du Conseil de Surveillance ne respecterait pas les obligations d'abstention susvisées, la Société de Gestion pourra suspendre toute opération sur le marché primaire ou secondaire, toute acquisition, toute vente, toute négociation locative.

Les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI exerçant des fonctions au sein d'autres conseils de surveillance qu'ils n'auraient pas déclarés lors de leur élection, doivent en informer la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance dès sa nomination au sein d'un Conseil de Surveillance d'une autre SCPI.

### D. OBLIGATION DE DILIGENCE

Tout membre du Conseil de Surveillance doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent s'efforcer de participer aux travaux de cette instance.

Chaque membre du Conseil de Surveillance s'engage à être assidu afin de permettre le fonctionnement effectif du Conseil de Surveillance. A cet effet, ils devront assister aux réunions du Conseil de Surveillance ; L'absence à l'une des réunions du Conseil, en ce compris les membres ayant

donné procuration, est considérée comme une absence pour les besoins de ce qui suit.

Dans ce cadre, en cas d'absences répétées, ou non excusées, d'un membre du Conseil de Surveillance, le Conseil pourra proposer dans son rapport à l'assemblée générale lors de l'arrivée à échéance du mandat de la personne concernée, de ne pas se prononcer en faveur de sa réélection.

Au terme de trois absences en Conseil de Surveillance sur une période de 12 mois le Conseil de Surveillance, sur proposition de la Société de Gestion, pourra, à la majorité de ses membres, envisager une résolution de révocation pour l'Assemblée Générale la plus proche. La révocation par l'Assemblée Générale d'un membre du Conseil de Surveillance entraînera son inéligibilité pour une durée de deux mandats.

## **E. OBLIGATION DE LOYAUTÉ ET CONFLITS D'INTÉRÊTS**

Chaque membre du Conseil de Surveillance exerce ses fonctions avec indépendance et loyauté.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent agir en permanence dans l'intérêt exclusif de la collectivité des porteurs de parts de la SCPI.

Dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions, les membres du Conseil de Surveillance s'engagent à fournir des informations exactes, précises et sincères, et ce notamment lors de l'établissement du rapport du Conseil de Surveillance portant sur les résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire proposées par la Société de Gestion sur l'exercice social écoulé.

Chaque membre du Conseil de Surveillance s'efforce d'éviter tout conflit pouvant exister entre ses intérêts moraux et matériels et ceux de la SCPI. Il est tenu d'informer formellement le Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion dans les plus brefs délais de tout conflit d'intérêts, même potentiel, dans lequel il pourrait être, directement ou indirectement, impliqué. Dans les cas où il ne peut éviter de se trouver en conflit d'intérêts, il doit s'abstenir de participer aux débats ainsi qu'à toute décision sur les matières concernées.

## **■ V. RESPONSABILITÉ - RÉVOCATION**

### **1) Responsabilité**

Les membres du Conseil ne répondent envers la SCPI et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat.

### **2) Révocation**

En cas de manquement d'un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance à ses obligations au titre du IV ci-dessus, la Société de Gestion en informera l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance et après avis du Conseil de Surveillance statuant à la majorité, demandera à l'Assemblée Générale de la SCPI la révocation immédiate du mandat du ou des membres concernés.

## **■ VI. RELATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

Les membres du Conseil de Surveillance s'adressent au responsable de la vie sociale de la SCPI pour tout problème lié à leur fonction, son rôle étant d'assurer le parfait fonctionnement des relations. Cette mission est confiée à ce jour au Service Juridique.

## **■ VII. DÉFRAIEMENTS**

Conformément aux statuts de la SCPI, dans le cadre de la participation des membres aux réunions du Conseil de Surveillance, le montant maximum des frais réels remboursés par la SCPI par déplacement est fixé en Assemblée Générale Ordinaire.

Les frais et dépenses liées à ces déplacements engagés par les membres du Conseil de Surveillance ne seront pris en compte que sur production des justificatifs originaux.

Les demandes de remboursement de frais accompagnées des justificatifs sont établies par les membres du Conseil de Surveillance intéressés à l'issue de chaque réunion du Conseil de Surveillance et adressées à la Société de Gestion qui y apposera, sous réserve du respect des principes exposés ci-dessus en termes de frais pris en charge et du montant maximum alloué au remboursement des frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, son « Bon à Payer » et sa signature avant de procéder à son règlement dans un délai de trente (30) jours conformément au formulaire figurant en Annexe 1 du présent Règlement.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant des réunions de Conseils de surveillance le même jour avec la Société de Gestion et/ou d'autres sociétés de gestion devront en informer de bonne foi la Société de Gestion pour un partage équitable des frais.

Les membres présents aux réunions du Conseil de Surveillance ne perçoivent aucune rémunération à ce titre et n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction.



## ■ VIII. MODIFICATION DU RÈGLEMENT

L'adoption du présent Règlement par le Conseil de Surveillance sera ratifiée par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire des Associés de la SCPI. Toute modification du Règlement sera soumise au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire, étant toutefois précisé que les dispositions du Règlement qui reprennent certaines dispositions statutaires pourront être modifiées sans vote de l'Assemblée Générale Ordinaire dès lors que les dispositions correspondantes des statuts auront été préalablement modifiées par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés de la SCPI.



## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Les membres du Conseil de Surveillance sont heureux de vous présenter son premier rapport pour la nouvelle SCPI Novapierre Italie créée fin 2019.

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance a été régulièrement informé par la société de gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier acquis ou en cours d'acquisition de votre SCPI Novapierre Italie.

1. Novapierre Italie a émis 12 568 parts nouvelles en 2019, dont aucune pour compenser des demandes de retrait. La liquidité du marché des parts est totalement assurée.
2. Au cours de l'exercice 2019, aucune acquisition significative n'a été réalisée par PAREF Gestion pour le compte de la SCPI mais plusieurs projets d'acquisitions ont été identifiés pour une concrétisation en 2020.
3. L'expertise du patrimoine immobilier n'a pas été nécessaire au 31 décembre 2019.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à - 3,53 euros par part. Votre société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de reporter le déficit au titre de l'année 2019 en report à nouveau.
5. Le montant des honoraires versés à la société de gestion PAREF Gestion pour la gestion des biens sociaux a été vérifié et est conforme à celle indiquée dans les statuts.
6. Votre conseil de surveillance a été informé d'aucune convention visée à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement.
7. Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Votre Conseil de Surveillance vous invite à approuver les projets de résolutions proposés.

Paris, le 15 mai 2020

Antoine ONFRAY  
Président du Conseil de surveillance



Pienza, Province de Sienne, Toscane, Italie



# RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## ■ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE DE 3,5 MOIS CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

Aux associés,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Novapierre Italie relatifs à l'exercice de 3,5 mois clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 26 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 16 septembre 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons

procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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.

#### Vérifications 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 26 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 7 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.

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

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

#### Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Paref Gestion,

Conformément à l'article 21 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

#### *1) Commission de gestion*

Son montant est de 11 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2019.

#### *2) Commission sur retrait, cession et mutation des parts*

À ce titre, un forfait de 75 € hors taxes par dossier est facturé par la société de gestion. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2019.

#### *3) Commission de souscription*

Son montant est fixé à 10 % hors taxes maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2019.

#### *4) Commission sur arbitrages les actifs immobiliers*

Une commission est calculée lors de la cession de chaque actif immobilier. Son montant est égal à 0,5 % hors taxes du prix de vente, ajouté à 3 % hors taxes de la différence, quand elle est positive, entre le prix de vente et la valeur comptable après impôt. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2019.

#### *5) 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 10 K€ hors taxes et suivis directement par la société de gestion. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2019.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2020

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle



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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale annuelle extraordinaire afin de soumettre à votre approbation des modifications statutaires.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 11 des statuts de la SCPI "Blocage du marché des parts" à des fins de clarification de la procédure applicable au titre de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 13 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 17.1 des statuts de la SCPI "Transmission entre vifs" afin de préciser les pièces requises pour inscrire toute mutation de parts au registre des associés.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 19 des statuts de la SCPI "Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion" à des fins de mise en conformité avec la réglementation.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 22 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 22.1 des statuts de la SCPI "Nomination" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 22.2 des statuts de la SCPI "Organisation - Réunions et délibérations" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 22.3 des statuts de la SCPI "Mission du Conseil de surveillance" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 29 des statuts de la SCPI "Communications" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 31 des statuts de la SCPI "Etablissement des comptes sociaux" à des fins de mise à jour de la référence réglementaire y figurant.

*La Société de Gestion*



## TEXTE 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.

#### 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 approuve les conventions qui y sont mentionnées.

#### TROISIÈME RÉOLUTION

##### QUITUS a la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

#### 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 :

Résultat au 31/12/2019	- 44 333 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	0 €
Résultat distribuable au 31/12/2019	- 44 333 €
Distribution 2019	0 €
<b>Solde report à nouveau après affectation du résultat</b>	<b>- 44 333 €</b>

En conséquence, le résultat pour une part est de 0 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 0 euros.

#### 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	2 594 947 € soit 206 € par part
---------------------	---------------------------------

#### 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	2 594 947 € soit 206 € par part
La valeur de reconstitution	2 883 275 € soit 229 € par part

#### SEPTIÈME RÉOLUTION

##### Ratification de l'adoption du règlement intérieur du Conseil de surveillance

Il est rappelé à l'Assemblée Générale que le 26 mars 2020, le Conseil de Surveillance de la SCPI a adopté son Règlement Intérieur.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du Règlement Intérieur intégré dans le rapport annuel de la SCPI, ratifie l'adoption dudit Règlement Intérieur par le Conseil de Surveillance.

#### HUITIÈME RÉOLUTION

##### Fixation du plafond de remboursement des frais exposés par les membres du Conseil de surveillance pour se rendre aux réunions

Il est rappelé à l'Assemblée Générale qu'en application de l'article 22.5 des Statuts de la SCPI, les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs

des frais réels exposés en France pour se rendre aux réunions du Conseil. A ce titre, le montant maximum par déplacement est fixé en Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale décide en conséquence de fixer le plafond de la prise en charge par la SCPI des frais exposés par les membres du Conseil de surveillance pour se rendre aux réunions du Conseil à la somme de 500 euros par réunion et par membre, pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2020.

## NEUVIÈME RÉOLUTION

### Ratification de la désignation du dépositaire

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 23 des statuts, ratifie la désignation par la société de gestion de SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES en qualité de dépositaire pour une durée indéterminée.

## ■ RÉOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

## ONZIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 11 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 11 des Statuts de la SCPI « Blocage du marché des parts » à des fins de clarification de la procédure applicable au titre de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 11 – Blocage du marché

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre des demandes de retrait et représentant au moins 10 % des parts émises par la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription d'ordres sur le registre, mentionné à l'article 422-205 du Règlement général de l'AMF, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait. »

#### Nouvel article :

« Article 11 – Blocage du marché

## 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.

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre des ordres d'achat et de vente au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et Financier. »

## DOUZIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 13 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 13 des Statuts de la SCPI « Représentation des parts » à des fins de correction, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 13 – Représentation des parts

Les parts sont essentiellement nominatives. [...] ».

#### Nouvel article :

« Article 13 – Représentation des parts

Les parts sont nominatives. [...] ».

## TREIZIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 17.1 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 17.1 des Statuts de la SCPI « Transmission par décès » afin de préciser les pièces requises pour inscrire toute mutation de parts au registre des associés, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« 17.1 – Transmission entre vifs

[...]

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 :

- 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.
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

[...] ».

#### Nouvel article :

« 17.1 – Transmission entre vifs

[...]

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 :

- 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 ;
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ; - d'une copie de la pièce d'identité et d'un justificatif de domicile.

[...] ».

## QUATORZIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 19 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 19 des Statuts de la SCPI « Attribution et pouvoir de la Société de gestion » à des fins de mise en conformité avec la réglementation, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 19 - 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 sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées Générales par la loi et les règlements. 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. 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 19 - 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 sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées Générales par la loi et les règlements. 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.

[...] »

## QUINZIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 22 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22 des Statuts de la SCPI « Conseil de Surveillance » à des fins de correction, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 22 – Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance assiste la Société en opérant, à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns 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 résolution 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.

[...] »

#### Nouvel article :

« Article 22 – Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance assiste la Société en opérant, à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns 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 résolution soumis par la Société de Gestion aux Associés.

[...] »



## **SEIZIÈME RÉOLUTION**

### **Modification de l'article 22.1 des statuts**

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22.1 des Statuts de la SCPI « Nomination » à des fins de correction, de la manière suivante :

#### Ancien article :

##### « 22.1 Nomination

[...] Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans et sont toujours rééligibles.

[...]

Si le nombre de ses membres devient inférieur à sept (7) Associés, le Conseil de Surveillance devra se compléter à ce dernier chiffre. Les nominations effectuées à titre provisoire par le Conseil de Surveillance devront être soumises à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

[...] »

#### Nouvel article :

##### « 22.1 Nomination

[...] Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans et sont rééligibles dans la limite de deux mandats consécutifs.

[...]

Si le nombre de ses membres devient inférieur à sept (7) Associés, le Conseil de Surveillance devra procéder à une ou des cooptations provisoires. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat. Ces cooptations devront être soumises à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

[...] »

## **DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION**

### **Modification de l'article 22.2 des statuts**

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22.2 des Statuts de la SCPI « Organisation – Réunions et délibérations » à des fins de correction, de la manière suivante :

#### Ancien article :

##### « 22.2 Organisation – Réunions et délibérations

[...]

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou par voie électronique, 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. Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le président de la séance et le secrétaire.

[...] »

#### Nouvel article :

##### « 22.2 Organisation – Réunions et délibérations

[...]

Les membres absents peuvent donner mandat à un membre présent 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 le Conseil de Surveillance puisse se tenir valablement, 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. 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. Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président du Conseil de Surveillance et le secrétaire.

[...] »

## **DIX- HUITIÈME RÉOLUTION**

### **Modification de l'article 22.3 des statuts**

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22.3 des Statuts de la SCPI « Mission du Conseil de surveillance » à des fins de correction, de la manière suivante :

#### Ancien article :

##### « 22.3 Mission du Conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, conformément à la réglementation en vigueur, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale. »

Nouvel article :

« 22.3 Mission du Conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission de présenter, chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, conformément à la réglementation en vigueur, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. »

## DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 29 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 29 des Statuts de la SCPI « Communications » à des fins de correction, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 29 – Communications

[...]

Sauf instruction contraire de sa part, tout associé reçoit par courrier électronique avec la lettre de convocation à l'assemblée, une brochure regroupant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et les comptes, sauf instruction contraire de sa part.

[...] »

Nouvel article :

« Article 29 – Communications

[...]

Tout associé reçoit par voie postale avec la lettre de convocation à l'assemblée, une brochure regroupant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et les comptes, sauf instruction écrite de sa part s'il souhaite recevoir cette documentation par voie électronique.

[...] »



## VINGTIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 31 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 31 des Statuts de la SCPI « Rémunération » à des fins de mise à jour de la référence réglementaire y figurant, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 31 – Etablissement des comptes sociaux

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du Comité de Réglementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable professionnel des SCPI et les textes modificatifs éventuels. »

#### Nouvel article :

« Article 31 – Etablissement des comptes sociaux

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n°2016-03 du 15/04/2016 de l'Autorité des normes comptables, tels qu'intégrés dans le plan comptable professionnel des SCPI et les textes modificatifs éventuels. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

### Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.





# NOVAPIERRE ITALIE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

877 491 415 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Visa AMF SCPI n°19-31 en date du 13 décembre 2019

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](http://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