

2022

RAPPORT ANNUEL NOVAPIERRE 1

AU 31 DÉCEMBRE 2022



106 Boulevard Courcelles, Paris



NOVAPIERRE 1

SCPI DE RENDEMENT À CAPITAL VARIABLE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
29 JUIN 2023

Organes de gestion et de contrôle exercice 2022	4
Éditorial	5
Chiffres clés au 31 décembre 2022	6

1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE **8**

Rapport de conjoncture	10
Rapport immobilier	12
Rapport administratif et financier	16
Vie sociale	19

2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2022 **20**

État du patrimoine	22
Variation des capitaux propres	23
Hors Bilan	23
Compte de résultat	24

3 ANNEXE AUX COMPTES **26**

État du patrimoine	29
Variation des capitaux propres	34
Compte de résultat	35

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES **38**

Évolution par part des résultats financiers	40
Tableau de financement	41
Emploi des fonds	41
Évolution du capital	42
Évolution du prix de part et distribution	42
Évolution des conditions de cession ou de retrait	42
Inventaire détaillé des placements immobiliers - NOVAPIERRE 1	43
Répartitions sectorielles et géographiques - NOVAPIERRE 1	46
Inventaire détaillé des placements immobiliers - IMMOCTAVE	46
Répartitions sectorielles et géographiques - IMMOCTAVE	47
Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles - NOVAPIERRE 1 & IMMOCTAVE	47
Cessions 2022	47
Tableaux transparisés en quote-part de détention - NOVAPIERRE 1 & IMMOCTAVE	48

5 NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE **50**

6 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE **54**

7 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES **58**

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2022	60
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	62

8 TEXTES DES RÉOLUTIONS **64**

Résolutions à titre ordinaire	66
-------------------------------	----





Canapés Cuir

SSU



NOUVELLE
COLLECTION
CUIR & TISSU

Canapés Cuir

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2022

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Jacques de JUVIGNY

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

MEMBRES

Membres dont les mandats arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023 :

APICIL EPARGNE - Société d'Assurance, représentée par Pierre MONNERAYE

Hervé BONISCHOT

Yves BOUGET

Bruno FISCHER

Benoît MICHEL

SCI de l'ASNEE représentée par Henri TIESSEN

Membres dont les mandats arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022 :

Bertrand de GELOES d'ESLOO

PRIMONIAL CAPIMMO représentée par Grégory FRAPET

S.N.R.T., représentée par Dominique CHUPIN

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représentée par Mathilde HAUSWIRTH

Suppléant : Patrice MOROT

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

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION



SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 € ■

Société de Gestion de Portefeuille ■ Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Président du Conseil d'Administration : Antoine de OLIVEIRA E CASTRO

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ



15 Avenue Henri Barbusse, Bourgoin-Jallieu

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

En 2022, votre SCPI Novapierre 1 a maintenu la dynamique de l'année précédente en réalisant une belle performance, avec un Taux de Distribution de 4,51 % sur l'année pour un dividende distribué de 19,86 € par part en jouissance.

Cette bonne dynamique s'est confirmée malgré une année 2022 marquée par le conflit en Ukraine et une dégradation des indicateurs économiques tels que l'inflation et les taux d'intérêts. La bonne maîtrise de l'activité locative du portefeuille de votre SCPI a permis d'améliorer le Taux d'Occupation Financier passant ainsi de 90,2 % fin 2021 à 90,5 % fin 2022. Cette activité s'est traduite par la signature de 15 baux sur l'année, dont 11 nouveaux, sécurisant un loyer annuel de 900 K€, soit 6 % du loyer total de la SCPI. Parallèlement, la performance du portefeuille Immoctave, acquis en 2019 avant la pandémie de COVID-19, porte aujourd'hui ses fruits et participe largement au résultat annuel de Novapierre 1.

Concernant le marché des parts, la gestion du fonds de remboursement a permis de réduire de 23 % le nombre de parts en attente de retrait sur l'année 2022. Les cessions d'actifs se sont élevées à 2,4 M€ sur l'année, pour une valeur totale supérieure de 5,2 % à la valeur d'expertise 2021, témoignant de la qualité des actifs du patrimoine de votre SCPI. Autre indicateur positif qui démontre également la qualité du portefeuille de votre SCPI, la baisse limitée de 0,2 % à périmètre constant de la valorisation par rapport à fin 2021. A titre de comparaison, en moyenne pour les SCPI de commerces, cette baisse était de 0,8 % à périmètre constant en 2022.

L'année 2023 s'annonce encore comme une année riche en gestion pour votre SCPI, avec la poursuite des travaux sur les relocations dans un objectif d'amélioration constante du Taux d'Occupation Financier, de sa politique de rotation du patrimoine avec un plan d'arbitrage ambitieux. Ce plan d'arbitrage a pour objectif de poursuivre la rotation du fonds de remboursement, de financer les travaux de valorisation des actifs, ainsi que d'alimenter le stock de plus-values.



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Capitalisation	182,9 M€
Nombre d'associés	2 428
Nombre de parts en circulation	415 795
Prix de souscription (dont 10% de commission de souscription)	440 €
Prix de retrait	404,80 €

Valeur de réalisation

Montant total	174 618 326 €
Montant par part	419,96 €

Valeur de reconstitution

Montant total	203 392 624 €
Montant par part	489,17 €

Performances

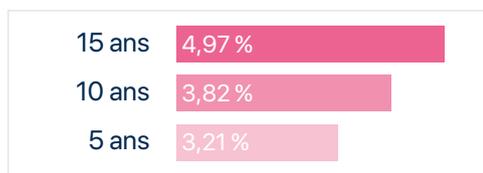
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Taux de distribution*	4,51 %
-----------------------------	---------------



* Taux de Distribution : Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

Taux de rentabilité interne (TRI)**



**Le TRI indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Distribution

Acomptes de distribution par part



PATRIMOINE

Nombre d'immeubles	136
Nombre de lots*	323
Nombre de baux**	258
Surface totale non pondérée	103 325 m²

*Unité locative louée ou non louée / **Unité locative louée ans minimum.

Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits



Autres régions	32,6 %
Paris	28,8 %
12 métropoles régionales*	20,0 %
Ile-de-France hors Paris	18,6 %

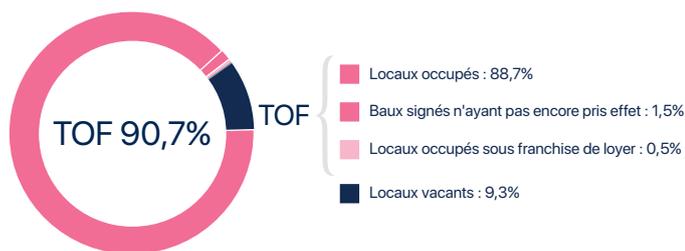
*Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille.

Répartition sectorielle

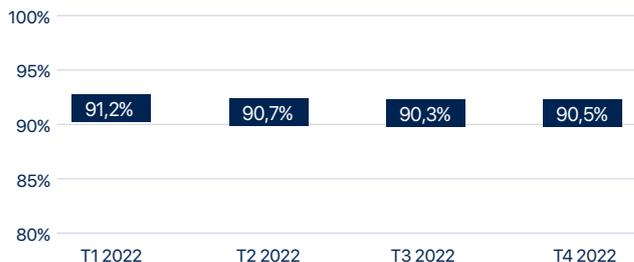
Exprimée en % de la valorisation hors droits

Commerces	95,8 %
Bureaux	2,6 %
Autres	1,6 %

Taux d'Occupation Financier Annuel* 2022



Evolution du Taux d'Occupation Financier Trimestriel** au cours de l'année 2022



*Taux d'Occupation Financier Annuel (TOF Annuel) : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF ANNUEL est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

**Taux d'Occupation Financier Trimestriel (TOF Trimestriel) : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF TRIMESTRIEL est mesuré le dernier jour du trimestre civil considéré (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre), pour les trois mois constituant le trimestre civil échu. Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil échu.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée à d'autres actifs. Le rachat des parts par la SCPI à la valeur déterminée par PAREF Gestion dépend de l'existence de demandes de souscriptions au prix correspondant. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans cet instrument est décrit dans le DICI et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tout investisseur doit apprécier son intérêt à investir au regard de sa situation personnelle et est invité à prendre l'attache d'un conseil afin d'évaluer, si nécessaire, les conséquences fiscales d'un tel investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait proposé dans le cadre d'un emprunt, l'attention des investisseurs doit être attirée sur les risques spécifiques associés. Cet instrument financier n'est pas destiné et ne peut être souscrit par des US Persons au sens de la réglementation. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

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

- Rapport de conjoncture | 10
- Rapport immobilier | 12
- Rapport administratif et financier | 16
- Vie sociale | 19

Siltec

AGENCIER BUREAU/HABITAT
11 rue de Miromesnil 75008 Paris
Tél : 01 42 66 09 12 - www.siltegroupier.com



Siltec



TAOMA

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux articles 20 et 21 des statuts et à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022. 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 du Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables au 1^{er} janvier 2017.

RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après une année 2021 caractérisée par un rebond record de l'économie française, l'année 2022 n'a pas pu poursuivre une aussi bonne dynamique en raison de l'impact du conflit en Ukraine et des répercussions engendrées sur l'économie européenne. Ainsi, après une progression de 7,0% du Produit Intérieur Brut (PIB) français en 2021, sa progression a été moindre mais solide en 2022 avec 2,6% d'évolution en moyenne sur l'année.

Le premier trimestre 2022 a débuté avec un optimisme dans le sillage de l'année 2021 en affichant des prévisions de croissance française 2022 de +3,2% en mars, consolidant l'excellente dynamique de l'économie française. Néanmoins, les premiers signes de contraction de la croissance se faisaient ressentir, en grande partie causés par la guerre en Ukraine survenue à la fin du mois de février 2022.

Au deuxième trimestre 2022, la croissance du PIB a été revue à la baisse d'environ 90 points pour atteindre 2,3%. Le contexte économique et géopolitique international s'est fortement dégradé, entraînant notamment une pénurie des approvisionnements en matières premières et une hausse significative du prix des carburants. Malgré un marché de l'emploi porteur, avec un taux de chômage historiquement bas (7,2%), la croissance de l'économie française prévoyait d'être fortement limitée par l'inflation alors estimée à +6% pour l'année 2022.

Le troisième trimestre 2022 a connu une légère amélioration des indicateurs économiques, notamment la révision de +0,3% par l'INSEE de la croissance du PIB français pour 2022 en septembre pour atteindre 2,6% et un taux de chômage qui continuait de baisser (7,1%) en se rapprochant ainsi de son niveau le plus bas depuis 40 ans (6,9%). L'inflation a également ralenti à 5,6% sur un an.

Le quatrième trimestre 2022 a enfin été marqué par le renouveau des tensions inflationnistes comme le montre le pic à +6,2% survenu en novembre, entraînant une envolée des prix à la consommation et pénalisant le pouvoir d'achat des ménages sur cette fin d'année. Malgré cela, la croissance du PIB français s'établit à +2,6% sur l'année 2022, démontrant la bonne tenue de l'économie française dans un climat économique incertain.

Dans ce contexte, le marché des fonds immobiliers affiche tout de même une bonne santé, en particulier le marché des SCPI qui enregistre un record de collecte nette atteignant 10,2 milliards d'euros sur l'année 2022, soit une hausse de +37,3% sur un an et de +19,2% par rapport à la précédente année record en 2019. Les SCPI à dominante bureau ont capté 41% de cette collecte, les SCPI diversifiées 28%, les SCPI santé et éducation 17%, les SCPI logistique et locaux d'activité 6%, les SCPI commerces 5% et les SCPI résidentielles 3%. Au 31 décembre 2022, la capitalisation des SCPI atteignait 89,6 milliards d'euros, soit une hausse de 15% sur un an.

MARCHÉ IMMOBILIER

L'année 2022 a été une année particulière, marquée par les turbulences financières et géopolitiques : les hausses successives du taux directeur de la BCE et des taux obligataires ont commencé à avoir un impact dès le 4^{ème} trimestre 2022 sur les rendements immobiliers et les volumes d'investissement.

En immobilier d'entreprise en France, ce volume est resté dans l'ensemble favorable en 2022 avec un montant investi de 28,1 milliards d'euros, en hausse de 1,4 % par rapport à 2021 qui cumulait 27,7 milliards d'euros. Si l'activité reste très loin du pic de 2019, ce chiffre de 2022 a permis de se rapprocher de la moyenne décennale (30,2 milliards d'euros).

Le rythme d'investissement a cependant fortement varié d'un trimestre à l'autre en 2022. En effet, seuls 6,3 milliards d'euros ont été investis au 4^{ème} trimestre après les investissements soutenus des deuxième et troisième trimestres avec 7,8 et 8,3 milliards d'euros investis respectivement.

Si les bureaux restent la principale classe d'actifs investis, la part dans l'investissement total se poursuit, atteignant 49,5 % (13,9 milliards d'euros) en 2022 contre 65 % (18,9 milliards d'euros) en 2020. La baisse du marché de l'investissement en bureaux est ainsi le reflet de la croissance relative de l'investissement logistique (16,8 % et 4,7 milliards d'euros) et des commerces (19,9 % et 5,5 milliards d'euros).

Les taux de rendements immobiliers ont également amorcé une décompression, sans qu'il y ait une réelle convergence en ce début d'année 2023 entre acheteurs et vendeurs sur le bon niveau de valorisation. Le marché ne pourrait retrouver de la fluidité qu'en deuxième partie d'année, une fois les corrections de prix actées sur les premières transactions. CBRE Research estime que ce sont 5 milliards d'euros qui sont actuellement gelés et qui pourraient revenir sur le marché dans des circonstances plus favorables.

MARCHÉ DES COMMERCES

L'année 2022 se positionne comme la troisième meilleure année de la décennie en volumes investis pour le marché français des commerces qui enregistre près de 5,5 milliards d'euros de transactions, soit une augmentation de 74 % par rapport à 2021 et une performance supérieure de 20 % par rapport à la moyenne décennale. Cette hausse, qui témoigne du retour de l'intérêt des investisseurs pour le commerce, s'est principalement concentrée sur les 9 premiers mois de l'année avec un volume d'investissement de 4,6 milliards d'euros. Cette bonne dynamique résultait d'une combinaison de plusieurs tendances de marché, notamment l'atténuation des risques sanitaires, la reprise de la consommation ainsi que la forte demande locative des enseignes. Cependant, des signes d'un ralentissement ont commencé à s'observer au cours du T3 et se sont fait ressentir sur le dernier trimestre de l'année avec seulement 0,9 milliards d'euros investis, bien en deçà de la moyenne décennale du T4 de 1,9 milliards d'euros. Ce ralentissement des investissements est la résultante de la contraction de plusieurs indicateurs économiques tels que les fortes tensions inflationnistes qui ont réduit le pouvoir d'achat des ménages, mais également de la hausse des taux d'emprunts qui ont contraint les investisseurs à reporter les transactions pour l'année 2023.

Malgré cette baisse en fin d'année, la part des transactions d'actifs commerciaux a considérablement augmenté en 2022 pour atteindre 20% du marché total. Cette proportion était seulement de 12% l'année précédente, et se positionne dorénavant au-delà de la moyenne décennale qui se situe à 17%.

L'année 2022 a été marquée par la reprise des transactions sur les typologies des centres commerciaux et commerces de

centre-ville, entraînant une plus grande homogénéité de la répartition des investissements sur les actifs commerciaux. Ainsi, les centres commerciaux ont renoué avec leur niveau de 2020 (29%). Même tendance pour les commerces de centre-ville qui ont été portés essentiellement par quelques transactions majeures et représentent 28% du volume total investis sur l'année. Enfin, malgré une baisse, le commerce de périphérie reste la typologie la plus appréciée par les investisseurs en 2022 en concentrant environ 40% du volume des transactions.

La très belle performance de l'année 2022 est en partie liée au retour des transactions supérieures à 100 millions d'euros qui étaient de 16 en 2022 contre seulement 7 en 2021.

Concernant la nationalité des investisseurs, l'année 2022 a enregistré un retour des acteurs français qui ont concentré 78% des investissements en commerce. La part des acquéreurs étrangers a donc diminué après une année record en 2021 (35%), n'atteignant plus que 22% des investissements en 2022.

Sources : BNP Paribas Real Estate / CBRE/ JLL / Cushman & Wakefield / INSEE

PERSPECTIVES 2023

Malgré la bonne tenue de l'économie française face aux dégradations économiques intervenues tout au long de l'année 2022, la croissance du PIB français devrait être limitée en 2023 avant de connaître une reprise en 2024 et 2025. En effet, les prévisions de croissance de la Banque de France annoncent une progression de seulement 0,6% du PIB pour l'année 2023.

Côté investissement commerces, le contexte inflationniste et la baisse du pouvoir d'achat des ménages devraient avoir des conséquences sur les volumes de transactions et les taux de rendement en 2023. Néanmoins, l'impact devrait être atténué grâce à l'indexation des loyers, ainsi qu'aux perspectives offertes par les JO de Paris 2024 qui devraient produire un regain sur le marché locatif.

Dans ce contexte économique, le marché devrait retrouver sa fluidité sur la seconde moitié de l'année 2023 après correction des prix.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

En 2022, Novapierre 1 a poursuivi son activité de gestion, à la fois par la rotation du portefeuille pour sortir des actifs devenus non stratégiques pour votre SCPI, et par une forte activité locative permettant de sécuriser des revenus locatifs sur le moyen terme.

L'année 2022 a été marquée par :

- La cession de 3 actifs pour un montant total net vendeur de 2,4 M€, soit 120 K€ supérieur aux valeurs d'expertises. Ces lignes comportant beaucoup de vacances (47% d'occupation physique) étaient devenues non stratégiques pour le fonds.
- La prise d'effet de 15 baux, dont 11 nouveaux, a permis de maintenir un très bon taux d'occupation financier annuel de 90,7% et de sécuriser par la même occasion 900K€ sur une durée ferme de 2,6 ans fin 2022.
- Sortie de 14 187 parts sur l'exercice 2022, dont 11 464 parts via le fonds de remboursement. Ce dernier a pu être alimenté par une partie du produit de cessions et ainsi diminuer la liste d'attente des retraits de 23 087 à 17 729 parts.
- Malgré une hausse des taux, la diversité et la qualité des actifs du portefeuille de Novapierre 1 a permis de limiter la baisse de la valeur de son patrimoine à seulement -0,2% à périmètre constant par rapport à 2021. Le patrimoine de la SCPI s'établit donc à 236,7 M€.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2022, la Société de gestion a réalisé 3 ventes pour un prix net vendeur de 2,4 M€:

- L'actif localisé à Rueil-Malmaison a été cédé au T2 2022 au prix de 1,46 M€, correspondant à la valeur d'expertise 2021.
- L'actif situé à Vincennes a été cédé au T3 2022 au prix de 200 K€, soit 50 K€ supérieur à la valeur d'expertise 2021.
- L'actif localisé à Pont-Sainte-Marie a été cédé au T4 2022 au prix de 770 K€, soit 70 K€ supérieur à la valeur d'expertise 2021.

Ces ventes ont permis de réaliser des plus-values de 288 K€. Ces ventes, à de bonnes conditions, démontrent la résilience du modèle économique de NOVAPIERRE 1.

Pour plus d'informations, vous pouvez vous référer au tableau "Cession 2022" de la section "Annexe aux comptes".

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.

L'expert immobilier, Cushman & Wakefield, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble.

Au total, l'expertise réalisée fin 2022 du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 236 712 K€, en légère baisse de -1,2 % par rapport à fin 2021 (239 537 K€) et de -0,2% à périmètre constant (237 227 K€).

Il est précisé que cet expert immobilier ne se considère pas comme « Expert externe en évaluation » au sens de la Directive AIFM conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier au regard des obligations réglementaires et des responsabilités qui se rattachent à sa fonction, comme l'ensemble des experts de la place.

En conséquence, la société de gestion a mis en place un processus interne (Comité d'évaluation) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille.

EMPRUNTS

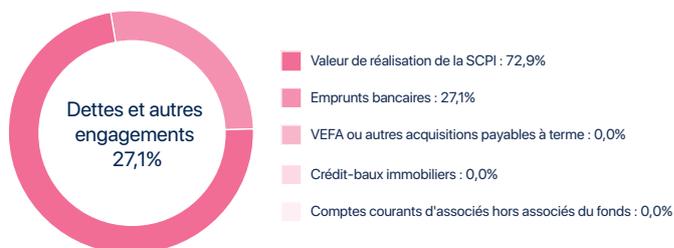
Au 31 décembre 2022, la dette bancaire globale de la SCPI s'élève à 64,8 M€ (66,4 M€ à fin 2021), dont 62,9 M€ d'emprunts bancaires et 1,9 M€ de lignes de crédit.

La SCPI a renouvelé un Prêt Garanti par l'Etat durant l'exercice 2022 d'un montant de 1,5 M€ (inclus dans la dette bancaire ci-dessus) à un taux de 1% avec une échéance en septembre 2027.

Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs immobiliers) est de 27,4% (27,7% en 2021). Un détail de l'endettement est présenté en note 11 de l'annexe aux comptes.

Pour mémoire, l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 avril 2019 a autorisé la société de gestion à recourir à des financements avec ou sans sûretés réelles à hauteur de 30 % maximum de la valeur des actifs immobiliers détenus. L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2022 s'élève à 71,0 M€.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) préconise aux SCPI de présenter le ratio dettes et autres engagements. Le ratio se calcule de la manière suivante (Dettes + Engagements financiers / Actif net + Dettes + Engagements immobiliers) avec cette méthode de calcul, l'endettement de la SCPI ressort à 27,1% (27,4% en 2021).



SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2021, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 90,5 %. Le TOF moyen sur l'année 2022 est de 90,7 %. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) en vigueur en 2022.

Cette méthodologie a été modifiée au 1^{er} T 2022 afin de prendre en compte les franchises de loyer dans le calcul du TOF.

Au 31 décembre 2022, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 85,6 %.

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

VACANTS

Au 31 décembre 2022, 65 lots sont vacants représentant une surface totale de 14 475 m² dont 13 671 m² de commerce, 395 m² de bureaux et 409 m² d'habitation.

Parmi ces lots vacants, 15 sont en cours d'arbitrage (dont 1 pour lequel une promesse est signée) et 8 sont compris dans un projet de restructuration (centre commercial Paul Doumer situé à Caen).

BAUX SIGNÉS

NOVAPIERRE 1 - 3 baux ont été signés au cours de l'exercice 2022 pour une surface de 347 m².

IMMOCTAVE 1 - 4 baux ont été signés au cours de l'exercice 2022 pour une surface de 848 m².

SOCIETE	VILLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
IMMOCTAVE 1	DUNKERQUE	Commerce	1-avr.-22		155
NOVAPIERRE 1	PARIS - DAMREMONT	Commerce	3-mai-22		114
NOVAPIERRE 1	PARIS - GOUJON	Commerce	1-juin-22		41
IMMOCTAVE 1	QUINCY-SOUS-SENART	Commerce	15-juin-22		150
IMMOCTAVE 1	SEMUR-EN-AUXOIS	Commerce	1-juil.-22		118
NOVAPIERRE 1	PARIS - PIERRE LESCOT	Commerce	15-août-22		192
IMMOCTAVE 1	QUINCY-SOUS-SENART	Commerce	1-sept.-22		425
				349 896	1 195

RENOUVELLEMENTS

NOVAPIERRE 1 - 2 renouvellements de baux ont été signés au cours de l'exercice 2022 pour une surface de 909 m².

IMMOCTAVE 1 - 2 renouvellement de bail ont été signés au cours de l'exercice 2022 pour une surface de 540 m².

SOCIETE	IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
IMMOCTAVE 1	MARSEILLE	Commerce	1-janv.-22		315
NOVAPIERRE 1	EPINAL	Commerce	1-mars-22		898
NOVAPIERRE 1	PARIS - CAMBACERES	Commerce	1-juil.-22		11
IMMOCTAVE 1	CAEN	Commerce	1-août-22		225
				256 828	1 449

DÉCRET TERTIAIRE

Le Dispositif Eco-Energétique Tertiaire (DEET) appelé également décret tertiaire, issu de la loi Elan, est entré en application par décret du 23 mai 2020. Il impose aux propriétaires et aux preneurs à bail situés dans des bâtiments tertiaires, d'une surface minimum de 1 000 m², une diminution progressive de leurs consommations d'énergie finale afin d'atteindre les objectifs ambitieux fixés par la loi.

Par cette obligation, l'Etat vise une accélération de la transition énergétique et demande aux propriétaires bailleurs et locataires de s'associer à cette démarche ambitieuse par la maîtrise des consommations d'énergie, la réduction des déchets, la limitation de l'impact écologique de la construction.

L'objectif est d'atteindre 40 % d'économie en 2030 puis 50 % en 2040 et enfin 60 % en 2050, les gains énergétiques visés étant calculés à partir d'une consommation de référence déterminée sur une année dite « de référence », choisie entre 2010 et 2020.

Dans ce contexte, PAREF Gestion organise, pour le compte de la SCPI NOVAPIERRE 1, la mise en application de ce décret. PAREF Gestion a ainsi lancé un appel d'offre auprès de prestataires spécialisés et compétents en transition énergétique afin de déterminer l'année de référence, de prendre en compte les contraintes techniques et de proposer des plans d'action..

Pour la SCPI NOVAPIERRE 1, ce dispositif touche près de 20 % de ses actifs en nombre, représentant 78 % de la surface totale du portefeuille et 53 % de la valeur totale.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2023

Au vu des prévisions économiques qui prévoient notamment un maintien de l'inflation à un taux élevé de 5,4% en moyenne sur l'année 2023, votre SCPI se montrera vigilante sur la situation financière de ses locataires afin de garantir un bon niveau de revenus locatifs réguliers. Dans ce contexte économique incertain, il sera donc primordial de continuer le travail de commercialisation dans un objectif d'amélioration constante du Taux d'Occupation Financier.

Votre SCPI poursuivra sa politique de rotation de son patrimoine via la cession d'actifs devenus non stratégiques, à même de générer des plus-values de cessions. Le produit de cessions sera alloué :

- au fonds de remboursement afin d'apurer le nombre de parts en attente de retrait et ainsi fluidifier la liquidité du marché des parts de la SCPI ;
- au stock de plus-values de cessions, lesquelles pourront être distribué aux associés ;
- au financement des travaux de valorisation des actifs du portefeuille, notamment sur le projet de rénovation du centre commercial Paul Doumer à Caen présenté ci-après.

Enfin, la bonne tenue des valeurs dans un contexte difficile a vu la valeur de reconstitution de votre SCPI augmenter à 489,17 € par part. Cela génère la nécessité d'augmenter le prix de souscription de part au cours du premier semestre 2023 afin de conserver un écart entre prix de souscription et valeur de reconstitution inférieur à 10%.

POINT FOCUS - PROJET DE RÉNOVATION DU CENTRE COMMERCIAL PAUL DOUMER



Localisé dans le centre ville historique de Caen, le centre commercial Paul Doumer s'étend sur deux niveaux pour une surface totale de 5 859 m². Avec presque 1,7 millions de visiteurs en 2022, le centre commercial constitue l'un des pôles d'attraction majeurs de l'hyper centre de Caen, avec des enseignes nationales fortes (FNAC, Marionnaud, Histoire d'Or par exemple).

Le centre commercial fait partie du portefeuille Immoctave acquis par votre SCPI en mai 2019, et représente à fin 2022 plus de 7% de la valeur du patrimoine de Novapierre 1. Le fort potentiel de revalorisation et la volonté de redynamiser le centre commercial ont amené votre SCPI à entreprendre un important projet de rénovation des extérieurs dans un premier temps, afin donc d'améliorer l'attractivité et la visibilité du centre commercial en lui apportant une image plus moderne.

Les travaux porteront donc sur une modernisation des façades extérieures du centre, ainsi que sur une ouverture des vitrines de certaines enseignes sur l'extérieur. Egalement, il est prévu d'améliorer les accès et la visibilité des entrées. Les travaux débiteront au deuxième trimestre pour se terminer en fin d'année.



RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

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

Au cours de l'exercice, le capital effectif est passé de 427 413 à 415 795 parts. Le prix de souscription est fixé à 440 €.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

En 2022, 2 723 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé et 11 618 parts ont été sorties via le fonds de remboursement. Au cours de l'exercice, le nombre de parts en attente de retrait est passé de 23 087 à 17 729 parts au 31/12/2022.

CAPITAL (évolution du capital exprimée en nombre de parts)

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	427 413	13	13	3 134	0	424 279	2 464
II	424 279	762	608	2 625	0	421 808	2 448
III	421 808	1 423	1 577	2 851	0	418 803	2 430
IV	418 803	525	525	3 008	0	415 795	2 428

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

423 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2022.

FONDS DE REMBOURSEMENT

Le fonds de remboursement est destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts pour anticiper toute accumulation sur le registre des demandes de retrait non satisfaites, au-delà des 10 % des parts émises par la société. La société de gestion a constitué un fonds de remboursement à partir de 2007, à hauteur de 1,5 M€, montant porté à un maximum de 3 M€ lors de l'assemblée du 14 mai 2008. Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif dans le respect de la durée minimale de cinq ans de détention des actifs, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion. L'AMF en est préalablement informée. Une dotation successive totale du fonds de remboursement d'un montant de 2 383 308 € a été opérée sur l'exercice 2022.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2022		31/12/2021	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable (1)	148 817 114	357,91 €	153 347 239	358,78 €
Valeur de réalisation (2)	174 618 326	419,96 €	175 714 472	411,11 €
Valeur de reconstitution (3)	203 392 624	489,17 €	204 572 440	478,63 €

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice. 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 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 440,25 € et 538,08 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

Le prix de souscription évoluera au cours du premier semestre 2023.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

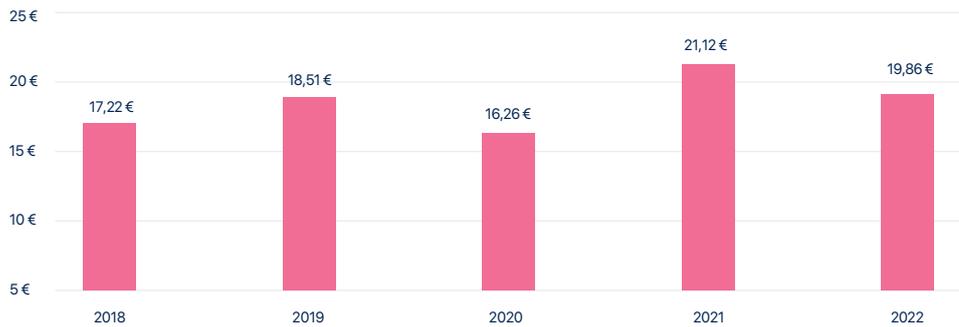
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 8 617 581 €.

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

Résultat au 31/12/2022	8 617 581
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	796 085
Résultat distribuable au 31/12/2022	9 413 666
Distribution 2022	8 374 967
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	1 038 698

DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



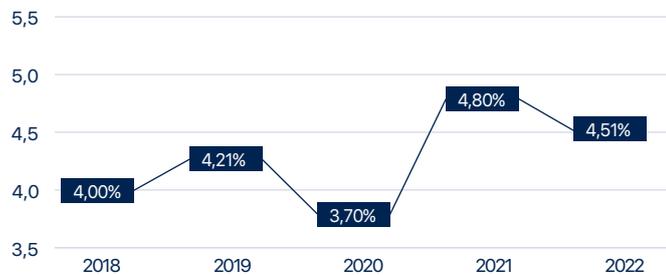
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2022, le dividende distribué est de 19,86 € contre 21,12 € en 2021.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION*

Le bénéfice distribué de 19,86 € par part représente un Taux de Distribution de 4,51 % l'an par rapport au prix de souscription au 1^{er} janvier 2022, soit 440 €.



TAUX DE DISTRIBUTION 2022	4,51 %
dont distribution sur résultat courant	4,51 %
dont impôts prélevés à la source	-%
dont distribution exceptionnelle	-%

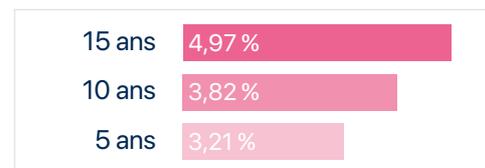
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

* Définition du Taux de Distribution : C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par (i) le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE**

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 5, 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 3,21%, 3,82% et 4,97%.

**Définition du Taux de Rentabilité Interne : Il indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.



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

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"). Elle prend en compte la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels PAREF Gestion est susceptible d'être exposée.

La politique de rémunération est applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque des FIA ou de la société de gestion (ci-après les « Personnels Concernés ») et contribue à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

Sur l'exercice 2022, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales - incluant les rémunérations fixes et variables, (non différées) versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 22 personnes bénéficiaires (effectif moyen) sur l'exercice 2022 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 1 821 528,04 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 478 279,04 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables non différées versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 343 249,00 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

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

Sont identifiés comme étant des Personnels Concernés, les collaborateurs en charge de la gestion des fonds, les responsables des fonctions commerciales et de contrôle interne et de conformité : le Directeur Général, le Directeur des Fonds & Investissements, les Gérants, le Directeur Commercial et le Directeur du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2022, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit un effectif moyen de 6 personnes sur l'exercice 2022) s'élève à 1 055 248,79 euros.

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

La gestion de votre SCPI est assurée par PAREF Gestion, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 19 février 2008 sous le n°GP-08000011 et au titre de la Directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM" le 16 juillet 2014.

Conformément aux dispositions réglementaires, PAREF Gestion a mis en place un dispositif de conformité et de contrôle interne piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Le RCCI conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de PAREF Gestion afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de PAREF Gestion. Il rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations à la Direction Générale, au Conseil d'Administration et au Comité Conformité, Contrôle Interne et Risques de la société.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de PAREF Gestion est articulé autour des principes suivants :

- le respect de la réglementation et de son programme d'activité ;
- l'existence d'un corpus de procédures formalisées ;
- la séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- la couverture de l'ensemble des activités de la société ;
- un dispositif de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

- le contrôle permanent de 1^{er} niveau est réalisé par les collaborateurs des directions opérationnelles préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne,
- le contrôle permanent de 2^{ème} niveau est réalisé par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence et la pertinence des contrôles de 1^{er} niveau,
- le contrôle périodique de 3^{ème} niveau est assuré par un cabinet de contrôle externe indépendant.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2021 sont de 24,83 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine est de 15,94 € pour l'année 2022.

Sur l'exercice 2022, le montant des abandons de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt s'élève à 0 € pour une part en jouissance.

La valeur IFI de la part de Novapierre 1 conseillée par la Société de Gestion s'élève à 375,99 €, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 92,88 %.

Rappel

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

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

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

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

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

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

VIE SOCIALE

ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre 1 se tiendra le jeudi 29 juin 2023, à seize heures. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit le jour de la réunion, soit par correspondance ou encore par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Par ailleurs, le vote électronique étant désormais prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par ce biais si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de trois (3) membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022. A cette occasion, les associés sont invités à participer à l'élection des trois (3) membres pour composer le Conseil de surveillance pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025, à tenir en 2026.

FIXATION DU PLAFOND DE REMBOURSEMENT DES FRAIS EXPOSÉS PAR LES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Eu égard au renouvellement des mandats des membres du Conseil de surveillance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale, les associés sont invités à voter favorablement la résolution n°9 relative au remboursement des frais exposés par lesdits membres pour se rendre aux réunions du Conseil.

FIXATION DE LA RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Eu égard au renouvellement des mandats des membres du conseil de surveillance lors de la prochaine Assemblée Générale, les associés sont également invités à voter favorablement la résolution n°10 relative à la rémunération desdits membres.

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2022

• État du patrimoine	22
• Variation des capitaux propres	23
• Hors Bilan	23
• Compte de résultat	24



ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	Note	31/12/2022		31/12/2021	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
> IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	120 361 280	146 032 000	123 060 082	148 552 000
Immobilisations en cours		163 279			
> PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 112 998		- 209 566	
Provisions pour risques et charges					
Immobilisations financières contrôlées	3	36 408 199	36 851 035	36 408 199	33 414 278
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		156 819 760	182 883 035	159 258 715	181 966 278
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	5	1 723 953	1 723 953	1 723 953	1 723 953
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES - II		1 723 953	1 723 953	1 723 953	1 723 953
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	6				
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
> CREANCES					
Locataires et comptes rattachés	7	4 051 660	4 051 660	3 858 140	3 858 140
Autres créances	8	3 143 353	3 143 353	1 895 486	1 895 486
Provision pour dépréciation des créances	7	- 2 064 399	- 2 064 399	- 1 815 431	- 1 815 431
> VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement	9	429 697	429 697	2 545 152	2 545 152
Autres disponibilités	10	1 760 660	1 760 660	6 438 597	6 438 597
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		7 320 970	7 320 970	12 921 944	12 921 944
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
> DETTES					
Dettes financières					
Dettes financières	11	- 12 345 116	- 12 345 116	- 15 374 200	- 15 374 200
Dettes d'exploitation					
Dettes d'exploitation	12	- 2 024 084	- 2 024 084	- 1 703 479	- 1 703 479
Dettes diverses					
Dettes diverses		- 2 940 590	- 2 940 590	- 3 816 608	- 3 816 608
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		- 17 309 790	- 17 309 790	- 20 894 287	- 20 894 287
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances					
Charges constatées d'avances	8	933	933		
Produits constatés d'avance					
Produits constatés d'avance	12	- 774	- 774	- 3 416	- 3 416
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)					
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		262 063		340 330	
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		262 222	159	336 914	- 3 416
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		148 817 115		153 347 239	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			174 618 327		175 714 472

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2021 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2022 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		102 579 120		- 2 788 320	99 790 800
Capital en cours de souscription					
PRIMES D'EMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion		74 078 694		- 1 532 014	72 546 680
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 27 332 709		- 96 233	- 27 428 942
ECARTS DE REEVALUATION					
Ecarts de réévaluation					
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVE SUR LE RESULTAT					
PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLES	3	3 226 049		- 356 171	2 869 878
RESERVES					
REPORT A NOUVEAU	4	729 123	66 962		796 085
RESULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR	5	9 199 353	- 9 199 353		
DISTRIBUTION					
RESULTAT DE L'EXERCICE				8 617 581	8 617 581
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION				- 8 374 967	- 8 374 967
TOTAL GENERAL		153 347 239		- 4 530 125	148 817 114

HORS BILAN

En €	31/12/2022	31/12/2021
Dettes garanties	10 449 911	13 587 916
Engagements donnés *	2 700 000	1 460 000
Engagements reçus		
Garanties données		12 540 000
Garanties reçues		
Aval, cautions	462 523	255 000

* promesses de vente à la clôture

COMPTES DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS			
> PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE			
Loyers	1	8 904 699	8 525 050
Charges facturées	2	1 946 150	1 924 173
Produits des participations contrôlées	3	2 842 799	2 845 990
Produits annexes	4	26 246	2 780
Reprises de provisions gros entretien		209 566	375 372
Reprise de provisions douteux	5	490 242	1 622 958
Reprise de provisions risques et charges immobiliers			
Transfert de charges immobilières	6	188 387	12 896
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		14 608 090	15 309 219
> CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERES			
Charges ayant leur contrepartie en produits		1 946 150	1 924 173
Travaux de gros entretiens	7	7 855	11 209
Charges d'entretien du patrimoine locatif		1 184 546	1 058 399
Dotations aux provisions pour gros entretiens	8	112 998	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	9	739 211	458 511
Autres charges immobilières	10	306 795	1 007 299
Charges d'intérêts des emprunts	11	150 263	168 154
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II		4 447 817	4 627 746
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A = I-II)		10 160 273	10 681 473
> PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	12	184 160	368 996
Reprises de provisions pour créances douteuses			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		184 160	368 996
> CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	13	1 292 465	1 225 744
Charges d'exploitation de la société	14	224 774	386 931
Divers charges d'exploitation	15	131 346	88 492
Dotations aux amortissements d'exploitation	16	78 268	83 351
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances douteuses			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		1 726 853	1 784 518
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (B = I-II)		- 1 542 693	- 1 415 522
> PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers			2
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I			2
> CHARGES FINANCIERES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIERES - II			2
RESULTAT FINANCIER (C = I-II)			2
> PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels		1	
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		1	
> CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles			66 600
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II			66 600
RESULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)		1	- 66 600
RESULTAT NET (A+B+C+D)		8 617 581	9 199 353



Les Néréides
PARIS

Les Néréides
PARIS

GAZ
A 100 M. (D. 100)

30 rue de Sévigné, Paris IV

ANNEXE AUX COMPTES

- État du patrimoine | 29
- Variation des capitaux propres | 34
- Compte de résultat | 35

rochebob
P

The background of the page is a photograph of a modern building with a large glass facade. The building has a sign that reads 'rochebob P'. The sky is blue with some clouds. The foreground shows a paved area and some greenery.

ois
ARIS

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, à compter du 1^{er} janvier 2017, en application du règlement n°2016-03 du 15 avril 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 des engagements hors bilan.

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

L'exercice 2022 a été marqué par le conflit en Ukraine et par une dégradation des perspectives macro-économiques, notamment au second semestre, avec la hausse de l'inflation, la remontée des taux d'intérêts et une instabilité des marchés.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société. Il a toutefois été pris en compte par la direction de la société de gestion dans le cadre de l'élaboration des jugements et estimations nécessaires à la préparation des comptes annuels.

ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Néant.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Tous les actifs et passifs de la SCPI sont mentionnés en distinguant deux colonnes :

- la colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif ;
- la colonne « Valeurs estimées » reprenant la valeur estimée de chaque actif et passif définie à l'article 121-50 du règlement ANC n°2016-03.

Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du règlement ANC n°2016-03, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

A 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 imputés sur la prime d'émission.

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

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

La valeur actuelle des placements immobiliers correspond au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

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.

Ventilisation des immeubles en cours, construits ou acquis

En €	31/12/2021	Acquisitions	Cessions	Travaux immobilisés	Sortie composants	31/12/2022
Terrains nus						
Terrains et constructions	123 060 082		2 698 802			120 361 280
Construction sur sol d'autrui						
Immobilisations en cours de construction				163 279		163 279
Autres						
TOTAL	123 060 082		2 698 802	163 279		120 524 559

La SCPI a vendu 3 actifs sur l'exercice 2022, dont certains par lot(s) :

Ventes actifs 2022	Prix vente	Valeur Comptable
RUEIL-MALMAISON Marechal Foch 02/06/2022	1 460 000	1 000 000
VINCENNES Laitières 09/09/2022	200 000	60 000
PONT SAINTE MARIE Marc Verdier 27/10/2022	770 000	1 638 802
TOTAL	2 430 000	2 698 802

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 entretiens pour chaque immeuble faisant l'objet de programme pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

La provision pour gros entretien du patrimoine au 31/12/2022 est de 113 K€.

Variation de la provision pour gros entretiens

En €	Montant provision 31/12/2021	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	
Dépenses prévisionnelles sur 2022	167 006				167 006	-
Dépenses prévisionnelles sur 2023	3 170		98 120			101 290
Dépenses prévisionnelles sur 2024	39 390				36 652	2 738
Dépenses prévisionnelles sur 2025						
Dépenses prévisionnelles sur 2026			6 480			6 480
Dépenses prévisionnelles sur 2027			2 490			2 490
TOTAL	209 566		107 090		203 658	112 998

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 OPCl. Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI. Au 31 décembre 2022, la SCPI NOVAPIERRE 1 détient 99,99 % des parts de la SCI IMMOCTAVE 1. La valeur comptable des titres de la SCI Immoctave 1 est le prix d'acquisition, soit 36 408 K€. La décomposition de ce prix par rapport aux valeurs comptables à la date de clôture de la SCI est détaillée ci-dessous, la différence entre ces valeurs comptables et le prix d'acquisition, constituant un écart d'acquisition. Au 31/12/2022, la valorisation des actifs d'IMMOCTAVE 1 s'élève à 90 680 K€ contre une valeur nette comptable de 81 442 K€ (immobilisations en-cours inclus).

Immobilisations financières contrôlées au 31 décembre 2022

IMMOCTAVE (QP NOVAPIERRE 1 : 278 999 / 279 000 parts)	Valeur comptable	Actif net réévalué
Immeubles	81 441 661	90 679 675
Autres immobilisations financières	22 973	22 973
Dettes	- 55 222 867	- 55 222 867
Autres actifs et passifs	1 371 254	1 371 254
Écart d'acquisition	8 795 178	
TOTAL	36 408 199	36 851 035

La dette de la filiale s'élève à 54 829 K€ au 31/12/2022, dont l'échéancier est détaillé ci-dessous :

Échéancier des emprunts d'Immoctave 1

En €	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	568 179	54 261 070		54 829 249
Emprunts "in fine"				
TOTAL	568 179	54 261 070		54 829 249

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

4. Immobilisations financières non contrôlées

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

Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.

Au 31 décembre 2022, la SCPI NOVAPIERRE 1 ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

5. Avance en compte courant des immobilisations financières contrôlées

En €	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	1 723 953	1 723 953	279 000	1 346 117	25 906 564	99,99%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	1 723 953	1 723 953	279 000	1 346 117	25 906 564	

Ce poste débiteur correspond :

- à l'avance faite par NOVAPIERRE 1 à IMMOCTAVE 1 dans le cadre des frais d'emprunt liés à son refinancement pour 724 K€,
- à une avance de trésorerie de 1 M€ liée aux travaux de réfection de toiture de certains actifs de sa filiale, sur lesquels la SCPI a pris l'engagement de payer lors de l'acquisition des titres le 02/05/2019.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

6. Associés capital souscrit non appelé

Il s'agit de fonds à recevoir d'établissements de crédit au titre de prêts demandés par des associés pour le financement de leur souscription.

Au 31 décembre 2022, toutes les souscriptions sont encaissées.

7. Locataires et comptes rattachés

Le solde des créances locataires s'élève à 4 052 K€ contre 3 858 K€ au 31 décembre 2021.

Les créances comprennent les soldes sur les créances locataires pour 630 K€ et des factures à établir sur redditions de charges pour un montant de 166 K€.

Les créances douteuses sont constatées au-delà de 3 mois de retard d'impayés retraités du dépôt de garantie si le locataire est sorti ou en liquidation. La dépréciation est appréciée en fonction du risque de recouvrement.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les créances douteuses sont provisionnées à hauteur de 2 064 K€ contre 1 815 K€ en 2021. La dotation nette de l'exercice s'élève ainsi à 249 K€ (dotation de 739 K€ contre une reprise de 490 K€)

CRÉANCES LOCATAIRES

En €	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	795 700	813 338
Créances douteuses	3 255 960	3 044 802
Dépréciation des créances locataires	- 2 064 399	- 1 815 431
TOTAL	1 987 261	2 042 709

En €	31/12/2021	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2022
Evolution des dépréciations	1 815 431	739 211	490 242	2 064 399
TOTAL	1 815 431	739 211	490 242	2 064 399

8. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 3 406 K€ est détaillé dans le tableau ci-après :

- La rubrique « Etat et autres collectivités » inclus la TVA déductible pour 385 K€ et les impôts sur plus-values prélevées pour 683 K€ ;
- Les syndicats comprennent les fonds de roulement pour 164 K€ ;
- Les autres débiteurs concernent des avances et acomptes fournisseurs pour 703 K€ et des comptes de notaire en attente du décompte définitif pour 14 K€ et des redditions de charges non faites pour 1 195 K€ ;
- Les autres comptes de régularisation concernent les frais d'emprunts pour les acquisitions qui sont étalés sur la durée de financement.

AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	1 068 141	1 165 394
Syndics	163 714	142 116
Autres débiteurs	1 911 497	587 976
Charges constatées d'avance	933	
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	262 062	340 330
TOTAL	3 406 348	2 235 816

9. Fonds de remboursement

Selon la réglementation, le fonds de remboursement peut être doté soit par prélèvement sur les résultats, soit par affectation du produit des cessions d'immeubles. Les cessions d'actifs sont autorisées après 5 ans de détention. L'assemblée générale, du 14 mai 2008, a autorisé la société de gestion à vendre des actifs pour alimenter le fond de remboursement jusqu'à ce qu'il atteigne 3 M€. Au 31 décembre 2022, le fond de remboursement a été doté de la façon suivante :

	31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2022
Fonds de remboursement	2 545 152			2 545 152
Prélèvement sur les résultats				
Produits des cessions d'immeubles		2 383 308		2 383 308
Remboursement des parts sociales			4 498 763	- 4 498 763
TOTAL	2 545 152	2 383 308	4 498 763	429 697

10. Autres disponibilités

Le solde correspond aux avoirs sur les comptes bancaires pour 1,8 M€ contre 6,4 M€ au 31 décembre 2021.

11. Dettes financières

A la clôture de l'exercice, le montant des dettes financières s'élève à 12 345 K€ détaillée ci-dessous :

Dettes financières

En €	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts	10 449 911	13 587 916
Concours bancaires courants		
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	10 449 911	13 587 916
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	1 895 205	1 786 285
TOTAL	12 345 116	15 374 201

Les dettes financières concernant le sous-jacent IMMOCTAVE 1 sont présentées au paragraphe 3 « Immobilisations financières contrôlées ».

La ligne de crédit avec la BPI est tirée pour 2,3 M€, le remboursement annuel est de 467 K€ jusqu'en février 2026.

La SCPI a contracté le 25 juillet 2021 un prêt garanti par l'état d'un montant de 1 500 K€ au taux de 0%. A l'origine remboursable sur 12 mois, l'avenant du 06 septembre 2022 rééchelonne sur une durée de 72 mois au taux de 1%, à compter d'octobre 2022, le remboursement annuel est de 300 K€ jusqu'en septembre 2027.

La SCPI a remboursé 481 K€ d'échéances sur l'exercice sur la ligne BPI.

Échéancier des emprunts

En €	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	5 256 091	2 875 537		8 131 628
Emprunts "in fine"				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	466 667	1 400 000		1 866 667
Emprunts "in fine"				
TOTAL	5 722 758	4 275 537		9 998 295

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

En €	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts immobiliers	6 704 862	7 185 359
Autres emprunts	3 293 434	3 833 333
Intérêts courus	21 919	24 071
TOTAL	10 020 215	11 042 764

Caractéristiques des emprunts à taux fixe

	Capital restant dû	Taux	Échéance	I.R.A.
EB - BPI - 3500KE	2 450 000	1,50%	31/01/2023	
EB - BPI - 3350KE	2 345 000	1,50%	31/01/2023	
EB - BPI - 2800KE	1 909 862	2,15%	28/02/2026	
PGE - CIC - 1.5ME	1 426 767	1,00%	05/09/2027	
LC - BPI F - 4.2ME	1 866 667	Euribor 3M + 1,10%	28/02/2026	
TOTAL	9 998 295			

Les deux lignes de crédit arrivant à échéance en janvier 2023 ont été refinancées avec succès à hauteur de 5 000 K€, pour une durée de 5 ans.

12. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés se composent de fournisseurs relatifs à l'activité immobilière pour 559 K€ et des factures non parvenues pour 1 465 K€.

Le compte Etat et autres collectivités pour 316 K€ comprend de la TVA collectée sur factures faites ou à établir pour 307 K€, le solde de la CRL à payer en mai 2022 pour 8,6 K€.

Les autres créiteurs correspondent notamment à des soldes créditeurs locataires pour 247 K€, des associés à régulariser pour 166 K€, des encaissements en attente de souscriptions pour 42 K€, des autres créiteurs divers pour 16 K€.

Le montant du dividende correspond au 4ème acompte de l'exercice 2022 versé en janvier 2023 pour 2 153 K€.

Autres dettes

En €	31/12/2022	31/12/2021
Fournisseurs et comptes rattachés	2 024 084	1 528 172
Etats et autres collectivités	315 984	284 560
Autres créiteurs	471 444	577 271
Dividendes	2 153 163	3 130 084
SOUS-TOTAL	4 964 674	5 520 086
Produits constatés d'avance	774	3 416
TOTAL DES AUTRES DETTES	4 965 448	5 523 502

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrit

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (240 €) et la prime d'émission (200 €), cette dernière est la différence entre le prix de souscription de 440€ et la valeur nominale de la part sociale.

Sur l'exercice 2022, 2 723 parts ont été souscrites, 14 341 parts sont sorties dont 11 618 parts par le fond de remboursement. Le nombre total de parts est de 415 795 au 31/12/2022.

2. Capital et prime d'émission en cours

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 2022, 96 K€ ont été prélevés au titre des commissions de souscription.

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

Les ventes d'actifs réalisées en 2022 ont généré une moins-value globale de - 356 K€. Le solde de la réserve de plus ou moins-value au 1^{er} janvier 2022 étant de 3 226 K€, le solde au 31 décembre 2022 est de + 2 870 K€.

En €	Produits de cession	Valeur comptable	Frais sur cession	Sous total plus ou moins values réalisées	Distribution	Sortie immobilisation	Plus ou moins values
A nouveau au 1er janvier 2022				3 703 841		477 792	3 226 049
Ventes 2022 :							
VENTE RUEIL MALMAISON	1 460 000	1 000 000	30 620	429 380			429 380
VENTE VINCENNES - LAITIERS	200 000	60 000	24 720	115 280			115 280
VENTE PONT SAINTE MARIE	770 000	1 638 802	32 472	- 901 274			- 901 274
Solde compte notaire s/ ventes antérieures			- 443	443			443
TOTAL	2 430 000	2 698 802	87 369	3 347 670		477 792	2 869 878

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 796 085 € après affectation du résultat de 2021.

Après affectation du résultat 2022, le solde du report à nouveau sera de 1 038 698 €.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à 8 617 581 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 8 374 967 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2020 soit :

- Résultat de l'exercice 2021 = 9 199 353 €
- Distribution = 9 132 391 €
- Le solde en report à nouveau = 66 962 €

COMPTES DE RÉSULTAT

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

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

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2022 s'élèvent à 8,9 M€ contre 8,5 M€ pour 2021.

2. Charges facturées

Le montant de 1 946 K€ se décompose entre les charges courantes immobilières pour 1 265 K€, dont 816 K€ de redevances de charges, les impôts fonciers refacturés pour 647 K€, les taxes bureaux refacturés pour 16 K€, les assurances refacturées pour 14 K€, la CRL refacturée pour 2 K€ et des refacturations de frais de contentieux pour 2 K€.

3. Produits de participations contrôlées

Le montant des distributions prélevées sur la prime d'émission de la SCI IMMOCTAVE 1 en 2022 s'élève à 2 843 K€.

Le résultat 2022 de la SCI est un bénéfice de 1 346 K€. Les principaux éléments de ce résultat sont :

- des produits locatifs nets de charges pour 5 296 K€ ;
- des amortissements pour - 2 530 K€ ;
- des dépréciations nettes pour + 168 K€ ;
- des pertes irrécouvrables pour - 372 K€ ;
- des charges financières nettes pour - 1 216 K€.

4. Les produits annexes

Les produits annexes correspondent à des droits d'entrée et des honoraires de gestion à hauteur de 26 K€.

5. Reprises de provisions

Elles correspondent à la reprise de provisions pour gros entretiens pour un montant de 210 K€, dont 202 K€ de PGE non consommées et 8 K€ de reprises sur des travaux réalisés en 2022 à Limours et à Montpellier (cette information est développée ci-avant au § I-A-2), et à une reprise pour créances douteuses de 490 K€, voir ci-avant au § I-C-7.

6. Transfert de charges immobilières

Il s'agit de remboursements d'assurance pour des sinistres portant sur des actifs pour 188 K€.

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

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice sont de 3 139 K€ (charges courantes de fonctionnement des immeubles pour 1 800 K€ et d'entretien pour 327 K€, assurance pour 55 K€ et taxes pour 957 K€).

8. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 113 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au § I-A-2.

9. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 739 K€, voir ci-avant au § I-C-7.

10. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges pour un montant de 307 K€ : des honoraires d'architecte pour 5 K€, des honoraires de locations pour 5,6 K€, des honoraires divers locatifs (dont diagnostics) pour 100 K€, des honoraires de litiges pour 171 K€, des pertes sur les créances irrécouvrables pour 25 K€.

11. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement comptable des SCPI, les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 168 K€.

Un détail des dettes financières est fourni ci-avant au § I-C-11.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

12. Transfert de charges d'exploitation

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

Les transferts d'un montant de 184 K€ se décomposent en commissions de souscriptions pour 96 K€ (imputées sur la prime d'émission) et en commissions sur arbitrages pour 44 K€ et en frais sur les cessions pour 44 K€ (imputés sur les plus et moins-values réalisées).

13. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2022 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 1 152 K€ (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers) ;
- Commission de souscription : 96 K€ (8 % des capitaux collectés) ;
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier 75 €) ;
- Commission sur arbitrage : 44 K€ (2% pour une vente directe 1,5% pour une vente avec intermédiaire) ;
- Commission de pilotage des travaux : 0 € (1% des travaux supérieurs à 100 K€).

14. Charges d'exploitation de la société

Les charges d'exploitation d'un montant total de 225 K€ comprennent :

- Les honoraires des CAC pour 61 K€ ;
- Les honoraires du dépositaire pour 26 K€ ;
- Les honoraires d'experts immobiliers pour 79 K€ ;
- Les honoraires liés aux cessions réalisées en 2022 pour 4 K€ (imputés sur le compte de plus-value) ;
- La contribution économique territoriale pour 54 K€.

15. Diverses charges d'exploitation

Ce poste d'un montant total de 131 K€ comprend :

- Les frais de fonctionnement pour 46 K€ ;
- Les jetons de présence pour 10 K€ ;
- Les services bancaires et frais d'emprunts pour 27 K€ ;
- Les frais liés aux cessions 2022 pour 48 K€ (imputés sur le compte de plus-value).

Les frais de fonctionnement se décomposent comme suit :

- Les frais d'Assemblée Générale et de rapport annuel pour 33 K€ ;
- Les frais d'information associés pour 5,6 K€ ;
- Les frais de publicité et d'acte pour 1 K€ ;
- Les frais de Conseil de Surveillance pour 4,5 K€ ;
- Les frais de cotisations AMF pour 1,5 K€.

16. Dotations aux amortissements d'exploitation

Les frais d'emprunts payés sur les acquisitions d'actifs sont étalés sur la durée de l'emprunt concerné, la charge constatée en résultat sur 2022 est de 15 K€. Certains frais liés à l'éviction de locataires sont également étalés sur la durée des nouveaux baux signés. La charge d'étalement sur 2022 est de 63K€. Le total des dotations aux amortissements d'exploitation s'élève donc à 78 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

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

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations réalisées avec les parties liées que celles faites avec PAREF GESTION détaillées en note 13 et aux dividendes reçus de la filiale IMMOCTAVE 1 en note 3.



6 rue Paul Doumer, Caen (14)

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

• Évolution par part des résultats financiers	40
• Tableau de financement	41
• Emploi des fonds	41
• Évolution du capital	42
• Évolution du prix de part et distribution	42
• Évolution des conditions de cession ou de retrait	42
• Inventaire détaillé des placements immobiliers - NOVAPIERRE 1	43
• Répartitions sectorielles et géographiques - NOVAPIERRE 1	46
• Inventaire détaillé des placements immobiliers - IMMOCTAVE	46
• Répartitions sectorielles et géographiques - IMMOCTAVE	47
• Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vé nale des immeubles - Novapierre 1 & IMMOCTAVE	47
• Cessions 2022	47
• Tableaux transparisés en quote-part de détention - Novapierre 1 & IMMOCTAVE	48



ÉVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS

Le résultat par part de l'exercice 2022 s'établit à 20,43 € par part contre 21,27 € en 2021.

	2018		2019		2020		2021		2022	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
> REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	30,4	99,9	28,1	85,1	25,6	83,8	24,2	78,5	25,7	78
Produits des participations contrôlées		0	4,9	14,7	4,9	16,1	6,6	21,4	6,7	20,4
Produits financiers		0		0		0		0		0
Produits divers ⁽²⁾	0	0,1	0,1	0,2	0	0	0	0,1	0,5	1,5
TOTAL REVENUS	30,4	100	33,0	100	30,5	100	30,8	100	33,0	100
> CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	2,7	9	11,9	35,9	3,1	10,2	2,8	9,2	3,1	9,3
Autres frais de gestion ⁽³⁾	0,4	1,3	-8,1	-24,6	0,7	2,4	0,6	1,9	0,6	1,8
Charges locatives et entretien du patrimoine	10,5	34,4	8,2	24,8	6,3	20,8	9,2	30,1	8,2	24,8
Charges financières	0,5	1,8	0,5	1,5	0,5	1,5	0,4	1,3	0,4	1,1
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	14,2	46,5	12,4	37,7	10,7	34,9	13,1	42,5	12,2	36,9
> Amortissement net										
- patrimoine		0		0		0		0		0
- autres		0		0		0		0		0
> Provisions nettes										
- pour travaux	0,3	1,1	1	3,1	-0,3	-0,9	-0,9	-2,8	-0,2	-0,7
- autres	-0,9	-2,8	0,1	0,4	3,1	10,2	-2,7	-8,7	0,6	1,8
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-0,5	-1,7	1,2	3,5	2,9	9,3	-3,6	-11,6	0,4	1,1
TOTAL CHARGES	13,7	44,8	13,6	41,2	13,5	44,2	9,5	30,9	12,5	38
RESULTAT	16,79	55,2	19,43	58,8	17,03	55,8	21,27	69,1	20,43	62
Variation report à nouveau	-0,43		0,92		0,77		0,15		0,57	
Variation autres réserves										
Revenus distribués (hors plus-values)	17,22		18,51		16,26		21,12		19,86	
Plus values distribuées										
Nombre de parts au 31.12	354 708		433 144		433 144		427 413		415 795	
NOMBRE DE PARTS MOYEN POUR L'EXERCICE	355 647		401 673		432 833		432 585		421 780	

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

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

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

TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2021	Variation	31/12/2022
Variation de capital, y c prime d'émission	176 657 814	- 4 320 334	172 337 480
Cessions d'immeubles	15 901 686	2 698 802	18 600 488
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles	3 226 049	- 356 171	2 869 878
Bénéfice hors plus-values de cession	9 199 353	- 581 772	8 617 581
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	729 123	66 962	796 085
Variation des dettes à long terme	13 587 916	- 813 103	12 774 813
Variation des dettes à court terme	7 306 371	- 2 771 394	4 534 977
Dotations nettes aux provisions	- 127 348	- 21 876	- 149 224
TOTAL DES RESSOURCES	226 480 963	- 6 098 886	220 382 078
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	138 961 768	163 279	139 125 047
Acquisitions immobilisations financières contrôlées	36 408 199		36 408 199
Commissions de souscription	16 978 497	96 233	17 074 730
Frais d'acquisition	10 354 212		10 354 212
Variation des valeurs réalisables	5 662 148	1 192 418	6 854 566
Fonds de remboursement	2 545 152	- 2 115 455	429 697
Dividendes	9 132 391	- 757 423	8 374 967
TOTAL DES EMPLOIS	220 042 366	- 1 420 948	218 621 418
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	6 438 597	- 4 677 937	1 760 660
Passif exigible	- 7 306 371	2 771 394	- 4 534 977
Variation des valeurs réalisables	5 662 148	1 192 418	6 854 566
Solde du dividende	- 3 130 084	976 921	- 2 153 163
Cessions en cours	1 460 000	1 240 000	2 700 000
Acquisitions en cours			
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	3 124 290	1 502 795	4 627 085

EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total 31/12/2022
Fonds collectés	176 657 814	- 4 320 334	172 337 480
+ cessions d'immeubles	15 901 686	2 698 802	18 600 488
+ divers (Plus ou Moins values des cessions)	3 226 049	- 356 171	2 869 878
- commission de souscription	- 16 978 497	- 96 233	- 17 074 730
- achat d'immeubles	- 175 369 967	- 163 279	- 175 533 246
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 10 354 212		- 10 354 212
+ Financement	13 587 916	- 813 103	12 774 813
+ Fonds remboursement	2 545 152	- 2 115 455	429 697
- divers (préciser)			
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	16 133 068	- 5 165 773	4 050 168

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
2018	85 129 920	- 525 022	354 708	2 470	280 569	440
2019	103 954 560	35 491 597	433 144	2 432	3 740 704	440
2020	103 954 560	79 200	433 144	2 429	80 274	440
2021	102 579 120	- 2 080 144	427 413	2 480	29 104	440
2022	99 790 800	- 4 320 334	415 795	2 428	96 233	440

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART ET DISTRIBUTION

Année	Prix de la part au 1 ^{er} janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution*	Report à nouveau par part au 1 ^{er} janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2018	430	395,6	17,22	3,95	0,07
2019	440	404,8	18,51	4,21	0,13
2020	440	404,8	16,26	3,70	0,88
2021	440	404,8	21,12	4,80	1,68
2022	440	404,8	19,86	4,51	1,86

* Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Les Taux de Distribution historiques ont été recalculés selon cette même méthode.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

ANNÉE	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération du gérant sur les cessions et les retraits (€)
2018	10 015	2,82	0	15 j	0
2019	27 834	6,43	2 991	15 j	450
2020	3 471	0,8	24 212	153 j	0
2021	6 551	0,02	23 283	90 j	0
2022	14 341	0,03	17 729	90 j	0

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - NOVAPIERRE 1

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2022		Valeur HD 2021	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
75	PARIS - RICHARD LENOIR	72 boulevard Richard Lenoir, Paris	22/03/2000	Commerce	1 049	373 195		373 195	
92	BOULOGNE-B - SILLY	160 rue Silly, Boulogne-Billancourt	01/04/2000	Commerce	153	423 686		423 686	
75	PARIS - RAMEAU	11 rue Rameau, Paris	01/04/2000	Commerce	60	91 469		91 469	
78	MAISONS-LAFFITTE - ST GERMAIN	5 avenue de Saint-Germain, Maisons-Laffitte	23/10/2000	Commerce	274	210 499		210 499	
75	PARIS - DAMREMONT	83 rue Damrémont, Paris	21/12/2000	Mixte	358	411 174		411 174	
TOTAL ACQUISITIONS 2000					1 894	1 510 023		1 510 023	
93	SAINT-OUEN	5 place de la République, Saint-Ouen	01/01/2001	Commerce	198	214 953		214 953	
75	PARIS - GOBELINS	65 rue Gobelins, Paris	03/08/2001	Commerce	264	433 850		433 850	
TOTAL ACQUISITIONS 2001					462	648 803		648 803	
75	PARIS - ROQUETTE	55 rue de la Roquette, Paris	14/10/2002	Bureau	260	562 931		562 931	
75	PARIS - ST HONORE	67 rue Saint-Honoré, Paris	14/10/2002	Commerce	192	286 000		286 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2002					452	848 931		848 931	
94	VINCENNES - MONTREUIL (58)	58 rue de Montreuil, Vincennes	07/05/2003	Commerce	107	426 000		426 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2003					107	426 000		426 000	
75	PARIS - MACDONALD	87 boulevard Macdonald, Paris	14/01/2004	Commerce	943	984 800		984 800	
92	BOULOGNE-B - REINE (79bis)	79 bis route de la Reine, Boulogne-Billancourt	12/02/2004	Commerce	186	750 000		750 000	
75	PARIS - RAYMOND LOSSERAND	201 bis rue Raymond Losserand, Paris	01/03/2004	Commerce	94	187 268		187 268	
75	PARIS - SEVIGNE	30 rue Sevigne, Paris	30/04/2004	Commerce	31	335 000		335 000	
75	PARIS - BEAUMARCHAIS	72 boulevard Beaumarchais, Paris	10/11/2004	Commerce	422	800 000		800 000	
75	PARIS - BOTZARIS	70bis rue Botzaris, Paris	23/12/2004	Commerce	243	475 000		475 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2004					1 919	3 532 068		3 532 068	
60	CREIL	104-106 rue de la République, Creil	31/03/2005	Commerce	137	195 000		195 000	
75	PARIS - OPERA	4 avenue de l'Opéra, Paris	28/04/2005	Commerce	96	718 662		718 662	
75	PARIS - PETITS CARREAUX	14 rue des Petits Carreaux, Paris	28/04/2005	Commerce	313	303 913		303 913	
75	PARIS - GRAMONT	20 rue Gramont, Paris	28/04/2005	Commerce	45	213 390		213 390	
75	PARIS - GENEVIEVE	34 rue Montagne Sainte-Geneviève, Paris	28/04/2005	Commerce	70	244 827		244 827	
75	PARIS - TRONCHET	11 rue Tronchet, Paris	28/04/2005	Bureau	26	107 080		107 080	
75	PARIS - GOUJON	14 rue Docteur Goujon, Paris	28/04/2005	Commerce	41	142 850		142 850	
75	PARIS - ABBESSES	46 rue des Abbesses, Paris	28/04/2005	Commerce	40	343 798		343 798	
94	VINCENNES - MONTREUIL (9)	9 rue de Montreuil, Vincennes	28/04/2005	Commerce	30	147 895		147 895	
75	PARIS - AMPERE	91 rue Ampère, Paris	28/04/2005	Parking	1	81 501		81 501	
94	VINCENNES - LAITIERES	25 rue Laitières, Vincennes	28/04/2005	Commerce				60 000	
75	PARIS - DAUMESNIL	158 avenue Daumesnil, Paris	22/09/2005	Commerce	201	479 122		479 122	
78	VELIZY-VILLACOUBLAY	41 avenue de l'Europe, Vélizy	20/10/2005	Commerce	606	1 175 121		1 175 121	
75	PARIS - LEDRU ROLLIN	25-27 avenue Ledru Rollin, Paris	21/12/2005	Commerce	122	320 000		320 000	
91	PALAISEAU	73 rue de Paris, Palaiseau	21/12/2005	Commerce	200	170 000		170 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2005					1 928	4 643 159		4 703 159	
92	BOULOGNE-B - THIERS	82 rue Thiers, Boulogne-Billancourt	16/02/2006	Bureau	126	493 900		493 900	
59	ENGLOS	Englos Les Geants	15/05/2006	Commerce	530	678 000		678 000	
92	PUTEAUX	155 rue Jean Jaurès, Puteaux	16/05/2006	Commerce	106	390 000		390 000	
92	RUEIL-MALMAISON	14 boulevard Maréchal Foch, Rueil-Malmaison	30/10/2006	Commerce				1 000 000	
75	PARIS - PRINCE (14)	14 rue Monsieur Le Prince, Paris	07/11/2006	Commerce	173	1 020 000		1 020 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2006					935	2 581 900		3 581 900	

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2022		Valeur HD 2021	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
95	OSNY	Centre Commercial de l'Oseraie, Osny	29/01/2007	Commerce	853	2 200 000		2 200 000	
10	PONT-SAINTE-MARIE	27bis rue Marc Verdier, Pont-Sainte-Marie	31/01/2007	Commerce				1 638 802	
91	SAVIGNY-SUR-ORGE	23 Rue Henri Dunant, Savigny-sur-Orge	27/04/2007	Commerce	440	630 000		630 000	
91	DOURDAN	3 rue Saint-Pierre, Dourdan	29/05/2007	Commerce	1 620	1 800 000		1 800 000	
67	STRASBOURG - ROME (2)	2 rue de Rome, Strasbourg	27/06/2007	Commerce	79	130 000		130 000	
67	STRASBOURG - ROME (12)	12 rue de Rome, Strasbourg	27/06/2007	Commerce	214	460 000		460 000	
75	PARIS - FRERES	28 rue des 3 frères, Paris	05/09/2007	Commerce	48	275 000		275 000	
95	ENGHIEN-LES-BAINS	8 Rue du Général de Gaulle, Enghien-les-Bains	05/10/2007	Commerce	226	690 000		690 000	
22	GUINGAMP	1 rue Chateaubriand, Guingamp	22/11/2007	Commerce	2 020	1 250 000		1 250 000	
91	RIS ORANGIS	60 route de Grigny, Ris Orangis	19/12/2007	Mixte	323	550 000		550 000	
93	LE RAINCY	58 avenue Resistance, Le Raincy	19/12/2007	Commerce	215	670 000		670 000	
10	SAINT-ANDRE-LES-VERGERS	13 avenue Charles de Refuge, Saint-André-Les-Vergers	19/12/2007	Commerce	634	735 000		735 000	
93	SEVRAN	4 avenue Livry, Sevran	20/12/2007	Commerce	157	450 000		450 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2007					6 829	9 840 000		11 478 802	
89	SENS - CARRIERES	5 rue des carrières, Sens	26/03/2008	Commerce	480	650 000		650 000	
92	CLICHY	2 à 24 avenue Anatole France, Clichy	15/04/2008	Commerce	424	958 512		958 512	
75	PARIS - COURCELLES	106 boulevard Courcelles, Paris	29/08/2008	Commerce	189	1 700 000		1 700 000	
75	PARIS - CROIX DES PETITS CHAMPS	38 rue Croix des Petits Champs, Paris	08/09/2008	Commerce	41	540 000		540 000	
75	PARIS - CHÂTEAU	139 rue du Château, Paris	08/09/2008	Commerce	64	270 000		270 000	
75	PARIS - CAULAINCOURT	112 rue Caulaincourt, Paris	08/09/2008	Commerce	43	205 000		205 000	
75	PARIS - PENTHIEVRE	31 rue de Penthièvre, Paris	08/09/2008	Commerce	53	425 000		425 000	
92	BOULOGNE-B - VICTOR HUGO	69 bis avenue Victor Hugo, Boulogne-Billancourt	08/09/2008	Commerce	62	210 000		210 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2008					1 357	4 958 512		4 958 512	
75	PARIS - MAINE (124)	124 avenue du Maine, Paris	15/12/2010	Commerce	116	550 000		550 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2010					116	550 000		550 000	
92	COLOMBES	25 avenue de l'Europe, Colombes	11/01/2011	Commerce	2 412	5 625 864		5 625 864	
75	PARIS - AUGUSTE BLANQUI	7 boulevard Auguste Blanqui, Paris	11/01/2011	Commerce	107	470 000		470 000	
91	LIMOURS	27 rue de Chartres, Limours	14/06/2011	Commerce	1 596	3 250 000		3 250 000	
75	PARIS - MAUBEUGE	11 rue de Maubeuge, Paris	30/09/2011	Commerce	115	565 000		565 000	
93	SAINT-DENIS - GILLOT	4 rue Auguste Gillot, Saint-Denis	17/10/2011	Commerce	260	893 000		893 000	
75	PARIS - MIROMESNIL	51 rue Miromesnil, Paris	10/11/2011	Commerce	466	1 650 000		1 650 000	
59	LILLE	284 avenue Gambetta, Lille	10/11/2011	Commerce	860	3 000 000		3 000 000	
78	PLAISIR	942 rue du Valibout, Plaisir	14/12/2011	Commerce	880	1 170 945		1 170 945	
95	SAINT-GRATIEN	Allée des Raguenets, Saint-Gratien	14/12/2011	Commerce	920	1 245 000		1 245 000	
33	MERIGNAC	1 rue Jacques Anquetile, Mérignac	28/12/2011	Commerce	3 729	8 000 000		8 000 000	
58	NEVERS	26 boulevard Bernard Palissy, Nevers	29/12/2011	Commerce	1 622	5 437 662		5 437 662	
TOTAL ACQUISITIONS 2011					12 967	31 307 471		31 307 471	
75	PARIS - LAURISTON	35 rue Lauriston, Paris	13/01/2012	Commerce	55	345 000		345 000	
75	PARIS - ST LAZARE (1)	18 rue Saint-Lazare, Paris	27/01/2012	Commerce	110	775 078		775 078	
75	PARIS - ST LAZARE (2)	18 rue Saint-Lazare, Paris	27/01/2012	Commerce	54	379 922		379 922	
75	PARIS - PIERRE LESCOT	21 rue Pierre Lescot, Paris	27/01/2012	Commerce	192	1 095 000		1 095 000	
75	PARIS - BOIS DE BOULOGNE	11 bis rue du Bois de Boulogne, Paris	27/01/2012	Commerce	135	950 000		950 000	
75	PARIS - MAINE (197)	197 avenue du Maine, paris	06/02/2012	Commerce	55	420 000		420 000	
75	PARIS - PAUL DOUMER	56 avenue Paul Doumer, Paris	06/06/2012	Commerce	175	2 980 000		2 980 000	

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2022		Valeur HD 2021	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
34	MONTPELLIER	Route de Ganges, Montpellier	19/07/2012	Commerce	3 539	6 000 000		6 000 000	
84	AVIGNON	140 Rue Paul Eluard, Avignon	03/08/2012	Commerce	7 893	15 287 736		15 287 736	
92	ASNIERES-SUR-SEINE	63-71 Avenue de la Marne, Asnières-Sur-Seine	24/10/2012	Commerce	316	1 746 552		1 746 552	
92	CHAVILLE	37 rue de Jouy, Chaville	24/10/2012	Commerce	560	1 296 656		1 296 656	
TOTAL ACQUISITIONS 2012					13 084	31 275 944		31 275 944	
92	BOULOGNE-B - REINE (65)	65 route de la Reine, Boulogne-Billancourt	26/03/2013	Commerce	58	477 000		477 000	
75	PARIS - LAS CASES	21 rue Las Cases, Paris	26/03/2013	Commerce	24	232 000		232 000	
75	PARIS - JEAN MOULIN	72 rue Jean Moulin, Paris	26/03/2013	Commerce	27	207 990		207 990	
92	NANTERRE	12 rue Henri Barbusse, Nanterre	26/03/2013	Mixte H/C	368	1 218 000		1 218 000	
75	PARIS - CHEMIN VERT	92 rue du Chemin Vert, Paris	26/03/2013	Commerce	104	560 000		560 000	
75	PARIS - GUY MOQUET	14 rue Guy Moquet, Paris	26/03/2013	Commerce	31	200 000		200 000	
75	PARIS - POTEAU	100 rue du Poteau, Paris	26/03/2013	Commerce	90	272 080		272 080	
75	PARIS - ANDRE DEL SARTE	15 rue André Del Sarte, Paris	26/03/2013	Commerce	48	225 000		225 000	
75	PARIS - CAMBODGE	16-18 rue du Cambodge, Paris	26/03/2013	Commerce	39	429 000		429 000	
92	BOULOGNE-B - REINE (35)	35 route de la Reine, Boulogne-Billancourt	26/03/2013	Commerce	38	550 000		550 000	
92	VANVES	25 rue Larmeroux, Vanves	26/03/2013	Commerce	35	117 000		117 000	
93	SAINT-DENIS - CHARRONNERIE	14 rue de la Charronnerie, Saint-Denis	26/03/2013	Commerce	49	260 000		260 000	
95	MARINES	11 rue Jean-Jaurés, Marines	26/03/2013	Mixte H/C	194	375 000		375 000	
75	PARIS - VALETTE	13 rue Valette, Paris	25/09/2013	Commerce	63	332 500		332 500	
75	PARIS - ETIENNE MARCEL	15-17 rue Etienne Marcel, Paris	30/09/2013	Commerce	135	885 000		885 000	
75	PARIS - ECOLE POLYTECHNIQUE	8 rue de l'école Polytechnique, Paris	30/09/2013	Commerce	17	175 000		175 000	
75	PARIS - BOCCADOR	18 rue du Boccador, Paris	30/09/2013	Commerce	44	770 000		770 000	
75	PARIS - ARGENSON	3 rue d'Argenson, Paris	30/09/2013	Commerce	53	240 000		240 000	
75	PARIS - CAMBACERES	22 rue Cambaceres, Paris	30/09/2013	Commerce	11	214 000		214 000	
75	PARIS - ST CHARLES	235 rue Saint-Charles, Paris	30/09/2013	Commerce	61	330 000		330 000	
75	PARIS - MALESHERBES	36 boulevard Malesherbes, Paris	30/09/2013	Commerce	47	404 000		404 000	
75	PARIS - DOUAI	47 rue de Douai, Paris	30/09/2013	Commerce	75	402 000		402 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2013					1 611	8 875 570		8 875 570	
6	NICE - FRANCOIS GROSSO	21-23 boulevard François Grosso, Nice	11/12/2014	Commerce	808	1 750 000		1 750 000	
75	PARIS - REPUBLIQUE (103)	103 rue avenue de la République, Paris	17/12/2014	Commerce	104	255 000		255 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2014					912	2 005 000		2 005 000	
75	PARIS - HENRI IV	47 boulevard Henri IV, Paris	12/02/2015	Commerce	115	1 130 000		1 130 000	
75	PARIS - MAC MAHON	35 avenue Mac Mahon, Paris	23/03/2015	Commerce	21	380 000		380 000	
75	PARIS - SAINT ANNE	14 Rue Sainte Anne, Paris	29/06/2015	Commerce	146	1 330 000		1 330 000	
88	EPINAL	20-36 avenue terres saint jean, Epinal	30/07/2015	Commerce	5 316	6 675 000		6 675 000	
75	PARIS - ARTOIS	46 rue d'Artois, Paris	21/09/2015	Commerce	82	900 000		900 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2015					5 680	10 415 000		10 415 000	
68	WITTENHEIM	7 Rue Louis Aragon, Wittenheim	28/02/2017	Commerce	2 996	3 652 900		3 652 900	
TOTAL ACQUISITIONS 2017					2 996	3 652 900		3 652 900	
72	LE MANS	2 rue du Docteur Leroy, Le Mans	12/03/2018	Commerce	107	780 000		780 000	
75	PARIS - CHARLES MICHELS	11 place Charles Michels, Paris	12/03/2018	Commerce	297	2 510 000		2 510 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2018					404	3 290 000		3 290 000	
TOTAL					53 653	120 361 281	146 032 000	123 060 083	148 552 000

*La valeur estimée est présentée dans le récapitulatif des placements immobiliers par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours et à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à la disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code Monétaire et Financier.

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES - NOVAPIERRE 1

	Surface m ²	Valeur HD 2022		Valeur HD 2021	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Paris	8 697	34 894 400	68 082 000	34 894 400	67 297 000
Ile de France	13 992	30 785 583	33 760 000	31 845 583	35 260 000
12 métropoles les + importantes *	9 759	20 018 000	18 430 000	20 018 000	19 035 000
Autres régions	21 205	34 663 298	25 760 000	36 302 100	26 960 000
TOTAL	53 653	120 361 280	146 032 000	123 060 083	148 552 000
Bureau	412	1 663 911	2 765 000	1 663 911	2 715 000
Commerce	51 997	116 061 694	139 510 000	118 760 497	138 240 000
Autres	1 244	2 635 675	3 757 000	2 635 675	7 597 000
TOTAL	53 653	120 361 280	146 032 000	123 060 083	148 552 000

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

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - IMMOCTAVE

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2022		Valeur HD 2021	
						Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
14	CAEN	6 Rue Paul Doumer, Caen	01/05/2019	Commerce	5 859	17 350 000		18 300 000	
91	QUINCY-SOUS-SENART	Rue des 2 Communes, Quincy-sous-Sénart	01/05/2019	Commerce	2 011	7 566 399		7 707 564	
84	ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE	Route d'Avignon, Entraigues-sur-la-Sorgue	01/05/2019	Bureau	2 027	3 016 870		3 101 776	
21	SEMUR-EN-AUXOIS	1 Route de Massène, Semur-en-Auxois	01/05/2019	Commerce	1 355	1 125 000		1 100 000	
6	VALLAURIS	3015 Route de Saint-Bernard, Vallauris	01/05/2019	Commerce	5 797	10 988 316		11 235 052	
37	CHAMBRAY - EDISON	5 Rue Thomas Edison, Chambray-lès-Tours	01/05/2019	Commerce	1 302	2 243 108		2 301 965	
37	CHAMBRAY - GRAND SUD	135 Avenue du Grand Sud, Chambray-lès-Tours	01/05/2019	Commerce	2 450	2 391 293		2 453 079	
64	LONS	72 Boulevard Charles de Gaulle, Lons	01/05/2019	Commerce	1 812	2 261 299		2 320 000	
67	LAMPERTHEIM	6-8 Rue du Chemin de Fer, Lampertheim	01/05/2019	Commerce	5 052	5 442 210		5 589 618	
34	JACOU	Avenue de Vendargues, Jacou	01/05/2019	Commerce	1 226	2 027 285		2 069 345	
13	MARSEILLE	5 Quai Rive Neuve, Marseille	01/05/2019	Commerce	800	4 322 740		4 432 360	
17	ANGOULINS	ZAC Les Ormeaux, Angoulins	01/05/2019	Commerce	1 569	2 373 267		2 442 004	
86	CHASSENEUIL-DU-POITOU	5 Rue du Commerce, Chasseneuil-du-Poitou	01/05/2019	Commerce	1 250	1 619 457		1 648 869	
27	EVREUX - COLBERT	2 Rue Colbert, Evreux	01/05/2019	Commerce	779	1 555 885		1 592 280	
93	BOBIGNY	225 Avenue de Stalingrad, Bobigny	01/05/2019	Commerce	680	1 689 386		1 731 876	
63	CLERMONT LEMPEDES	17 Rue Henri Matisse, Lempdes	01/05/2019	Commerce	923	1 089 064		1 131 279	
18	BOURGES SAINT-GERMAIN DU PUY	565 Route de La Charité, Saint-Germain-du-Puy	01/05/2019	Commerce	2 240	2 832 621		2 912 223	
79	PARTHENAY POMPAIRE	46 Route de Saint-Maixent, Pompaire	01/05/2019	Commerce	2 054	1 080 000		1 360 000	
55	VERDUN HAUDAINVILLE	145 Route de Metz, Haudainville	01/05/2019	Commerce	1 067	725 000		725 000	
38	BOURGOIN-JALLIEU	15 Avenue Henri Barbusse, Bourgoin-Jallieu	01/05/2019	Commerce	4 347	3 526 067		3 640 841	
59	DUNKERQUE	18 Rue Nationale, Dunkerque	01/05/2019	Commerce	155	135 000		175 000	

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2022		Valeur HD 2021	
						Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
47	MARMANDE	102 Avenue Jean Jaurès, Marmande	01/05/2019	Commerce	2 459	1 647 129		1 670 000	
17	PUILBOREAU	80 Rue du 18 juin, PUILBOREAU	01/05/2019	Commerce	735	1 093 255		1 117 661	
89	SENS - GRANDE RUE	46 Grande Rue, Sens	01/05/2019	Commerce	81	70 000		75 000	
78	MAISON-LAFITTE - MUETTE	14 Bis Rue de la Muette, Maison-Laffite	01/05/2019	Commerce	118	356 509		360 887	
6	NICE	37 Avenue de la République, Nice	01/05/2019	Commerce	338	1 171 533		1 196 949	
27	EVREUX - 14 JUILLET	1 Boulevard du 14 juillet, Evreux	01/05/2019	Commerce	1 187	1 400 000		1 444 050	
TOTAL					49 673	81 098 693	90 680 000	83 834 677	90 985 000

*La valeur estimée est présentée dans le récapitulatif des placements immobiliers par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours et à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à la disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code Monétaire et Financier.

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES - IMMOCTAVE

	Surface m ²	Valeur HD 2022		Valeur HD 2021	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Ile de France	2 809	9 612 294	10 240 000	9 800 326	10 100 000
12 métropoles les + importantes *	13 368	24 087 085	29 130 000	24 698 324	28 375 000
Autres régions	33 496	47 399 314	51 310 000	49 336 027	52 510 000
TOTAL	49 673	81 098 693	90 680 000	83 834 677	90 985 000
Bureau	2 027	3 016 870	3 500 000	3 101 776	3 500 000
Commerce	47 646	78 081 823	87 180 000	80 732 901	87 485 000
TOTAL	49 673	81 098 693	90 680 000	83 834 677	90 985 000

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

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES - NOVAPIERRE 1 & IMMOCTAVE

	Bureaux	Locaux commerciaux	Divers
Paris	0,87%	27,09%	0,80%
Région parisienne	0,30%	17,51%	0,78%
Autres régions	1,48%	51,17%	0,00%
TOTAL	2,65%	95,77%	1,58%

CESSIONS 2022

Département	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Prix de vente (€)	Valeur HD 2022		Date de vente
							Comptable (€)	Estimée (€)	
75	RUEIL-MALMAISON	14 boulevard Maréchal Foch	07/11/2006	Commerce	258	1 460 000			02/06/2022
75	VINCENNES-LAITIERES	25 rue Laitières	28/04/2005	Commerce	24	200 000			09/09/2022
35	PONT-SAINTE-MARIE	27bis rue Marc Verdier	31/01/2007	Commerce	1 378	770 000			27/10/2022
TOTAL					1 660 m²	2 430 000	2 698 802	2 310 000	

TABLEAUX TRANSPARISÉS EN QUOTE-PART DE DÉTENTION - NOVAPIERRE 1 & IMMOCTAVE

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Commerces	Bureaux	Autres	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	99 643	2 439	1 243	103 325
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	205 382 548	4 349 173	2 607 053	211 163 653
Valeurs estimées du patrimoine (€)	226 690 000	6 265 000	3 757 000	236 712 000

Financements mis en place

	au niveau de la SCPI	au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	6 704 862	54 829 248	61 534 110
Emprunts affectés à l'exploitation	1 426 767		1 426 767
Lignes de crédits	1 866 667		1 866 667
Découverts bancaires			

Résultats retenus en pourcentage de détention

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	9 119 333	5 612 254	14 731 586
Charges non récupérables	- 1 491 341	- 41 390	- 1 532 731
Travaux non récupérables et gros entretien	- 7 855	- 77 323	- 85 177
Impact des douteux	- 248 968	335 405	86 436
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	- 1 108 305		- 1 108 305
Autres charges d'exploitation	- 356 120	- 164 626	- 520 745
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	- 150 263	- 1 107 878	- 1 258 141
Autres charges financières	- 78 268	- 575 648	- 653 916
Produits financiers		144 899	144 899
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel	1	- 33 084	- 33 083



14 rue Monsieur Le Prince, Paris VI

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mobilier Contemporain & Tendance



Salons

Séjours

Dressing

Chambres

Décoration



L'Assemblée Générale marquera l'arrivée à échéance du mandat des neuf (9) membres du Conseil de surveillance :

- M. Bertrand de GELOES D'ESLOO (ne se représente pas) ;
- SOCIETE NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES (« S.N.R.T. ») représentée par M. Dominique CHUPIN ;
- La société PRIMONIAL CAPIMMO représentée par Grégory FRAPET.

Les associés seront invités à nommer les membres du nouveau Conseil de surveillance parmi les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1	PRIMONIAL CAPIMMO	Grégory FRAPET	51	Société dont l'activité principale est la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés à vocation immobilière cotées ou non cotées, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilier, en particulier les parts de SCPI, d'OPCI. La société est titulaire de six (6) autres mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	22 750
2	SOCIETE NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES (S.N.R.T.)	Dominique CHUPIN	63	Le représentant est dirigeant d'un ensemble de sociétés ayant des activités dans la thalassothérapie, l'hôtellerie, les travaux publics et dont le capital est détenu par le groupe familial. S.N.R.T. est associée dans plusieurs SCPI et membre du Conseil de surveillance dans 8 d'entre elles dont NOVAPIERRE Allemagne gérée par PAREF Gestion.	2 128

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

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
3	BOUSQUET	Laurent	51	Cadre commercial chez un éditeur mondial de logiciels de gestion ; investisseur immobilier et gérant d'une SC patrimoniale Associé d'une quinzaine de SCPI depuis 2008 et membre du Conseil de surveillance d'une (1) SCPI.	32
4	CABANIS	Benoit	60	Dirigeant de CABSOC GROUP, Vice-Président Industrie de la CCI d'Ille-et-Vilaine et Membre du Bureau de la CCI de Bretagne. Titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil de surveillance d'une SCPI.	174
5	CAVERO	Andres	60	Ingénieur au sein d'Airbus – Toulouse. Conseiller Patri-monial Indépendant, au sein du réseau Stellium/Prodémial à Toulouse.	64
6	FABBRO	Marc-Olivier	46	Responsable Pôle Marge Energie au sein de la société Engie/ France BtoC de-puis 2020. Auparavant Senior Risk & Business Controller auprès de Engie / Green H2.	30
7	FRYBOURG	Alain	70	Auparavant Senior Crédit Officer au sein de la Direc-tion des Risques chez NATIXIS (jusqu'en 2021). Actuellement retraité et titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	58
8	GERMAIN de MONTAUZAN	Stéphane	65	Actuellement retraité et président de la SAS 2SGM Consulting. Aupara-vant Directeur de la performance de la Direction Technique chez AUCHAN. Associé de la SCPI Novapierre 1 depuis 2011. Également associé d'autres SCPI et investisseur dans la vigne accompagné par Terra Hominis.	99
9	LEFEVRE	Christian	72	Responsable de Centre de Banque Privée – Gestion de Patrimoine. Ingénieur Financier en assurance-vie. Chargé de cours au sein du Centre de Formation de la Profession bancaire. Investisseur et bailleur privé. Titulaire de quatre (4) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	57
10	MARTIN	Jean-Baptiste	42	Ingénieur Expert en Sécurité et Fiabilité des Procédés (Indépendant).	47
11	PICHARD	Sylvain	49	Ingénieur en informatique.	104
12	RUMEAU	Jean-Paul	71	Retraité. Auparavant Cadre Administratif et Financier de l'Education Nationale – Fonction Publique d'Etat.	51
13	WASSE	Patrick	59	Chargé des engagements au sein de la Société Générale de Services. Gérant de SCI. Titulaire de quatre (4) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	101
14	AAAZ SCI	Jocelyn BLANC	45	Le représentant est Ingénieur militaire d'infrastructures (Lieutenant-colonel). Auparavant officier de l'Armée de Terre, ingénieur BTP. La SCI est titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	43



4 Avenue de l'Opéra, Paris I

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





Mesdames, Messieurs, Chers associés

Vous avez pris connaissance du rapport annuel 2022 de Novapierre 1 établi par la Société de Gestion. A ce titre, le Conseil de surveillance souhaite attirer votre attention sur certains éléments relatifs à notre situation.

Notre patrimoine est bien géré. En effet, notre Société de Gestion présente à chaque réunion du Conseil un état détaillé et exhaustif de la situation locative et celle des contentieux. Le Taux d'Occupation Financier de la SCPI atteint 90,5% au 31 décembre 2022. Notre dividende 2022 est de 19,86 € par part permettant d'augmenter le Report à Nouveau. Cette distribution est certes légèrement inférieure à 2021, mais nous avons bénéficié en 2021 d'un rattrapage des loyers suite aux fermetures de commerces en 2020.

Novapierre 1 représente un patrimoine de qualité. La préservation de sa valeur dans un contexte économique difficile est une bonne nouvelle, et la valeur de reconstitution de Novapierre 1 a augmenté pour atteindre 489,17 € par part. Pour respecter l'écart d'au plus 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution, le société de gestion devra augmenter valeur de la part à l'achat (actuellement à 440 €) lors du 1^{er} semestre 2023.

Toutefois, la collecte demeure faible. Seulement 2 723 nouvelles parts furent souscrites en 2022. En conséquence, un certain nombre d'associés souhaitant vendre leurs parts doivent donc actuellement attendre s'ils souhaitent obtenir le prix de retrait compensé de 404,8€ par part.

A ce titre, le Conseil de surveillance souhaite rappeler à l'ensemble des associés :

- que Novapierre 1 reste un investissement de qualité tant pour son patrimoine que pour sa gestion; que nos loyers étant indexés sur des indices qui protègent les associés de l'érosion monétaire.
- qu'un programme opportun d'arbitrage, soutenu et validé jusque dans ses détails par le Conseil de surveillance est en cours et est énergiquement mené par la Société de Gestion. Que la vente des biens (déjà vendus ou encore à vendre) vient partiellement réalimenter un fond de remboursement à hauteur des demandes de remboursements d'associés au prix de 385 € par parts, rendant ainsi Novapierre 1 totalement liquide, à ce prix.
- que les associés souhaitant sortir à 404,8€ (prix de retrait compensé) doivent cependant attendre plus longtemps ,quand bien même le nombre de parts en attente a tout de même légèrement diminué en 2022.

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI se tiendra le 29 juin prochain. Nous vous invitons à y participer soit en votant en présentiel, soit par correspondance ou encore par voie électronique et d'approuver l'ensemble des résolutions validées en amont par le Conseil de surveillance.

Vos représentants ont tous poursuivis leurs missions sans relâche. Deux d'entre eux, renouvelables, se représentent. Ils méritent vos suffrages.

Le Conseil de surveillance

Jacques de Juvigny

The image shows the exterior of the Petrossian restaurant. The building is a classic Parisian structure with a light-colored facade and a decorative wrought-iron balcony. A blue street sign on the left corner reads "17^{Arr} BOULEVARD DE COURCELLES". The restaurant's name "PETROSSIAN" is displayed in large, red, 3D block letters on a teal-colored awning. Below the name, a teal banner with a red border contains the text "fondé en 1920" in white, flanked by two white diamond symbols. The entrance is framed by teal columns and leads into a well-lit interior with a checkered floor, a chandelier, and a display case. A gold-colored menu stand is positioned to the left of the entrance.

PETROSSIAN

◆ fondé en 1920 ◆

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2022 | 60
- Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées | 62

mon magasin B

Beauté
Toques!
Couvrez vos
cheveux en
tout temps

ALSA
TERRE DE P

BIO ACCORD
BIO-DESEIN NA
BIO-NOUVEAU
BIO-AL
RECONNA
L'ESPRIT



Bio

Nos produits sont garantis
SANS OGM

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Aux associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI Novapierre 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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

Comme précisé dans la note « Etat du Patrimoine - Placements immobiliers » des règles et méthodes comptables

de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérification spécifiques

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

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 immobilière 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 11 mai 2023

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

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, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion PAREF Gestion :

Conformément à l'article 17 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la société de gestion les rémunérations suivantes :

1) Commission de gestion

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI et pour assurer la gestion de sa trésorerie, égale à 8 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2022, la Société de Gestion a perçu une commission de gestion de 1 152 365 € HT.

2) Commission sur retrait, cession et mutation

La Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 75 euros HT (soit 90 euros TTC) par dossier de retrait, de cession

de parts et de mutation à titre gratuit. Au titre de l'exercice 2022, la Société de Gestion a perçu une commission de 0 € HT.

3) Commission de souscription

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription égale à 8% HT maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2022, la commission de souscription s'élève à 96 233 € HT.

4) Commission sur arbitrage des actifs immobiliers

La Société de Gestion perçoit une commission sur arbitrage des actifs immobiliers égale à 2% HT des ventes hors droits lors des cessions d'actifs, réduite à 1,5% lors de ventes intermédiées par des tiers (la commission cumulée de vente ne pouvant dans ce cas excéder 5% hors taxes et hors droits du montant de l'actif). Au titre de l'exercice 2022, la Société de Gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 43 867 € HT.

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

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, égale à 1% HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100K € (HT) et suivis directement par la Société de Gestion. Au titre de l'exercice 2022, la Société de Gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 11 mai 2023

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth



106 Boulevard Courcelles, Paris XVII

TEXTES DES RÉSOLUTIONS

• Résolutions à titre ordinaire

| 66





RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte des conclusions desdits rapports et approuvent ces derniers tels qu'ils lui ont été soumis.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF Gestion pour sa gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

Résultat au 31/12/2022	8 617 581
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	796 085
Résultat distribuable au 31/12/2022	9 413 666
Distribution 2022	8 374 967
Solde report à nouveau après affectation du résultat	1 038 698

En conséquence, le résultat par part, calculé, à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance de l'année, est de 20,43 euros.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2022 et arrêté à 19,86 euros

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2022 à :

La valeur comptable	148 817 114 € soit 357,91 € par part
----------------------------	---

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2022 à :

La valeur de réalisation	174 618 326 € soit 419,96 € par part
La valeur de reconstitution	203 392 624 € soit 489,17 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer les sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes. Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

L'Assemblée Générale prend acte qu'aucun montant n'a été versé aux associés de la SCPI au titre des plus-values sur cession d'immeubles au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

HUITIÈME RÉOLUTION

Renouvellement partiel du conseil de surveillance

Après avoir rappelé que l'article 18 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de douze (12) au plus désignés parmi les associés possédant au moins 20 parts et ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire, pour trois exercices.

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

- M. Bertrand de GELOES D'ESLOO (ne se représente pas) ;
- La société PRIMONIAL CAPIMMO représentée par Grégory FRAPET ;
- SOCIETE NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES (« S.N.R.T. ») représentée par M. Dominique CHUPIN.

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

NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1 PRIMONIAL CAPIMMO	Grégory FRAPET	51	Société dont l'activité principale est la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés à vocation immobilière cotées ou non cotées, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilier, en particulier les parts de SCPI, d'OPCI. La société est titulaire de six (6) autres mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	22 750
2 SOCIETE NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES (S.N.R.T.)	Dominique CHUPIN	63	Le représentant est dirigeant d'un ensemble de sociétés ayant des activités dans la thalassothérapie, l'hôtellerie, les travaux publics et dont le capital est détenu par le groupe familial. S.N.R.T. est associée dans plusieurs SCPI et membre du Conseil de surveillance dans 8 d'entre elles dont NOVAPIERRE Allemagne gérée par PAREF Gestion.	2 128

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

NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
3 BOUSQUET	Laurent	51	Cadre commercial chez un éditeur mondial de logiciels de gestion ; investisseur immobilier et gérant d'une SC patrimoniale Associé d'une quinzaine de SCPI depuis 2008 et membre du Conseil de surveillance d'une (1) SCPI.	32
4 CABANIS	Benoit	60	Dirigeant de CABSOC GROUP, Vice-Président Industrie de la CCI d'Ille-et-Vilaine et Membre du Bureau de la CCI de Bretagne. Titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil de surveillance d'une SCPI.	174
5 CAVERO	Andres	60	Ingénieur au sein d'Airbus – Toulouse. Conseiller Patri-monial Indépendant, au sein du réseau Stellium/Prodémial à Toulouse.	64
6 FABBRO	Marc-Olivier	46	Responsable Pôle Marge Energie au sein de la société Engie/ France BtoC de-puis 2020. Auparavant Senior Risk & Business Controller auprès de Engie / Green H2.	30
7 FRYBOURG	Alain	70	Auparavant Senior Crédit Officer au sein de la Direc-tion des Risques chez NATIXIS (jusqu'en 2021). Actuellement retraité et titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	58
8 GERMAIN de MONTAUZAN	Stéphane	65	Actuellement retraité et président de la SAS 2SGM_Consulting. Aupara-vant Directeur de la performance de la Direction Technique chez AUCHAN. Associé de la SCPI Novapierre 1 depuis 2011. Également associé d'autres SCPI et investisseur dans la vigne accompagné par Terra Hominis.	99
9 LEFEVRE	Christian	72	Responsable de Centre de Banque Privée – Gestion de Patrimoine. Ingénieur Financier en assurance-vie. Chargé de cours au sein du Centre de Formation de la Profession bancaire. Investisseur et bailleur privé. Titulaire de quatre (4) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	57
10 MARTIN	Jean-Baptiste	42	Ingénieur Expert en Sécurité et Fiabilité des Procédés (Indépendant).	47
11 PICHARD	Sylvain	49	Ingénieur en informatique.	104
12 RUMEAU	Jean-Paul	71	Retraité. Auparavant Cadre Administratif et Financier de l'Education Nationale – Fonction Publique d'Etat.	51
13 WASSE	Patrick	59	Chargé des engagements au sein de la Société Générale de Services. Gérant de SCI. Titulaire de quatre (4) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	101
14 AAAZ SCI	Jocelyn BLANC	45	Le représentant est Ingénieur militaire d'infrastructures (Lieutenant-colonel). Auparavant officier de l'Armée de Terre, ingénieur BTP. La SCI est titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	43

L'Assemblée Générale nomme les candidats suivants :

-
-
-

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, à tenir en 2026.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Fixation du plafond de remboursement des frais exposés par les membres du Conseil de Surveillance

Il est rappelé à l'Assemblée Générale qu'en application de l'article 18.5 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 cinq cents (500) euros par réunion et par membre.

Cette décision est applicable jusqu'à toute nouvelle décision de l'Assemblée Générale Ordinaire.

DIXIÈME RÉOLUTION

Fixation de la rémunération des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant des jetons de présence des membres du Conseil de surveillance à la somme de cinq cents (500) euros par membre et par séance, nonobstant tous frais de déplacement. Le président du Conseil de surveillance peut éventuellement percevoir en outre des jetons de présence annuels soit cinq cents (500) euros.

Cette décision est applicable jusqu'à toute nouvelle décision de l'Assemblée Générale Ordinaire.

ONZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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



NOVAPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
425 103 017 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris
Visa AMF SCPI n°05-31 en date du 20 septembre 2005
SCPI gérée par PAREF Gestion

PAREF Gestion

Société de Gestion de Portefeuille
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris | Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86
www.paref-gestion.com

SA à conseil d'administration au capital de 1 658 440 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