

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
<b>1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</b>	<b>8</b>
Rapport de conjoncture	10
Rapport immobilier	12
Rapport administratif et financier	16
Vie sociale	19
<b>2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>20</b>
État du patrimoine	22
Variation des capitaux propres	23
Hors Bilan	23
Compte de résultat	24
<b>3 ANNEXE AUX COMPTES</b>	<b>26</b>
État du patrimoine	29
Variation des capitaux propres	34
Compte de résultat	35
<b>4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>38</b>
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 transpartisés en quote-part de détention - NOVAPIERRE 1 & IMMOCTAVE	48
<b>5 NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>50</b>
<b>6 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>54</b>
<b>7 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>58</b>
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
<b>8 TEXTES DES RÉOLUTIONS</b>	<b>64</b>
Résolutions à titre ordinaire	66





## 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





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

### Valeur de réalisation

Montant total .....	<b>174 618 326 €</b>
Montant par part .....	<b>419,96 €</b>

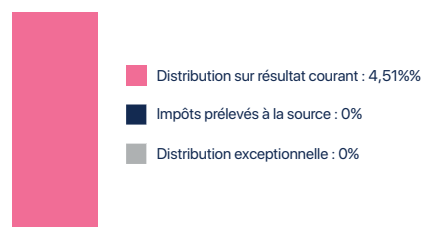
### Valeur de reconstitution

Montant total .....	<b>203 392 624 €</b>
Montant par part .....	<b>489,17 €</b>

### Performances

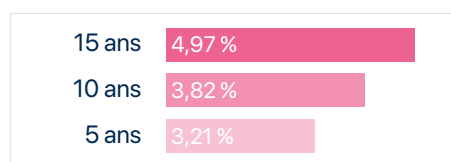
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Taux de distribution* .....	<b>4,51 %</b>
-----------------------------	---------------



\* 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 à l'issue de l'exercice (distribués) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> 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 .....	<b>136</b>
Nombre de lots* .....	<b>323</b>
Nombre de baux** .....	<b>258</b>
Surface totale non pondérée .....	<b>103 325 m<sup>2</sup></b>

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

### Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits



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

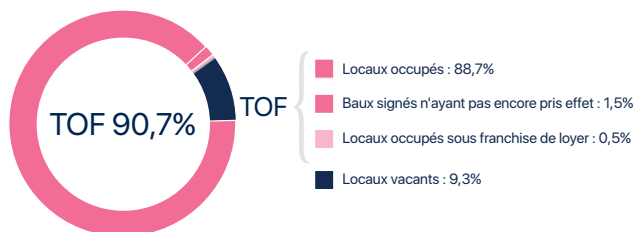
\*Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille.

### Répartition sectorielle

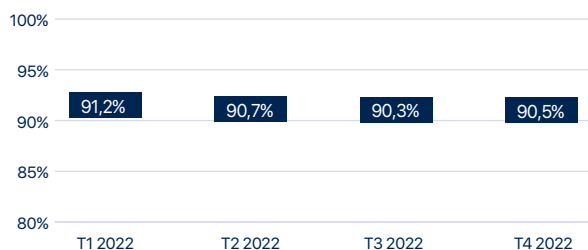
Exprimée en % de la valorisation hors droits

Commerces .....	<b>95,8 %</b>
Bureaux .....	<b>2,6 %</b>
Autres .....	<b>1,6 %</b>

## 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





1



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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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.

## RAPPORT IMMOBILIER

### 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

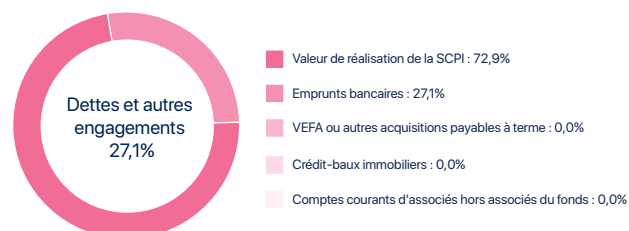
Au 31 décembre 2022, la dette bancaire globale de la SCPI s'élève à 64,8 M€ (66,4 M€ à fin 2021), dont 62,9 M€ d'emprunts bancaires et 1,9 M€ de lignes de crédit.

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<sup>er</sup> 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 1T 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 m<sup>2</sup> dont 13 671 m<sup>2</sup> de commerce, 395 m<sup>2</sup> de bureaux et 409 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

IMMOCTAVE 1 - 4 baux ont été signés au cours de l'exercice 2022 pour une surface de 848 m<sup>2</sup>.

SOCIETE	VILLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
IMMOCTAVE 1	DUNKERQUE	Commerce	1 <sup>er</sup> avr <sup>2022</sup>		155
NOVAPIERRE 1	PARIS ` DAMREMONT	Commerce	3 <sup>er</sup> mai <sup>22</sup>		114
NOVAPIERRE 1	PARIS ` GOUJON	Commerce	Y juin <sup>02</sup>		41
IMMOCTAVE 1	QUINCY` SOUS` SENART	Commerce	15 <sup>er</sup> juin <sup>02</sup>		150
IMMOCTAVE 1	SEMUR` EN` AUXOIS	Commerce	1 <sup>er</sup> juil <sup>02</sup>		118
NOVAPIERRE 1	PARIS ` PIERRE LESCOT	Commerce	15 <sup>er</sup> août <sup>02</sup>		192
IMMOCTAVE 1	QUINCY` SOUS` SENART	Commerce	1 <sup>er</sup> sept <sup>022</sup>		425
				<b>349 896</b>	<b>1 195</b>

## RENOUVELLEMENTS

NOVAPIERRE 1 - 2 renouvellements de baux ont été signés au cours de l'exercice 2022 pour une surface de 909 m<sup>2</sup>.

IMMOCTAVE 1 - 2 renouvellement de bail ont été signés au cours de l'exercice 2022 pour une surface de 540 m<sup>2</sup>.

SOCIETE	IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
IMMOCTAVE 1	MARSEILLE	Commerce	Y <sup>er</sup> V <sup>er</sup> 02		315
NOVAPIERRE 1	EPINAL	Commerce	Y mars <sup>02</sup>		898
NOVAPIERRE 1	PARIS ` CAMBACERES	Commerce	Y juil. <sup>02</sup>		11
IMMOCTAVE 1	CAEN	Commerce	Y août <sup>02</sup>		225
				<b>256 828</b>	<b>1 449</b>

## 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. 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. Également, il est prévu d'améliorer les accès et la visibilité des entrées. Les travaux débuteront 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	3 934	0	424 479	2 964
II	424 479	762	608	2 625	0	421 908	2 948
III	421 908	1 923	1 577	2 851	0	418 903	2 930
IV	418 903	525	525	3 908	0	415 795	2 928

### 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)	148 917 914	357,91 €	153 947 239	358,78 €
Valeur de réalisation (2)	174 918 926	419,96 €	175 914 972	411,11 €
Valeur de reconstitution (3)	203 992 624	489,17 €	204 972 940	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

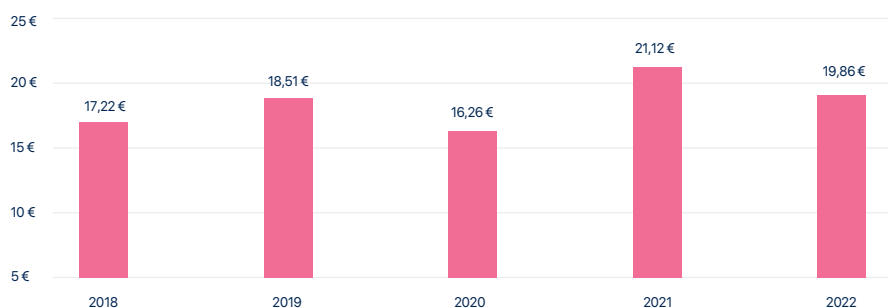
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 8 617 581 €.

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
<b>Résultat distribuable au 31/12/2022</b>	<b>9 413 666</b>
Distribution 2022	8 374 667
<b>SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>1 038 698</b>

## DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



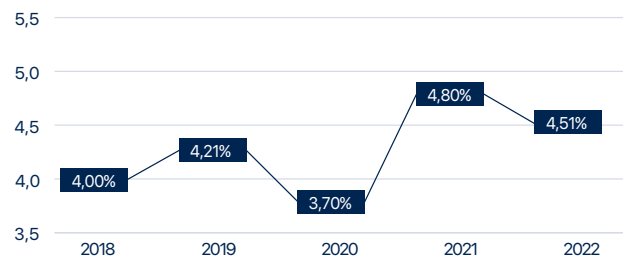
*Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.*

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2022, soit 440 €.



<b>TAUX DE DISTRIBUTION 2022</b>	<b>4,51 %</b>
dont distribution sur résultat courant	4,51 %
dont impôts prélevés à la source	∩
dont distribution exceptionnelle	∩

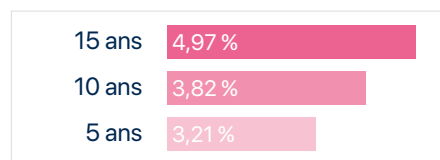
*Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures*

\* 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> niveau,
- le contrôle périodique de 3<sup>ème</sup> 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



# 2



## ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	Note	31/12/2022		31/12/2021	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
<b>&gt; IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
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	120 861 280	146 832 000	123 060 082	148 852 000
Immobilisations en cours		163 279			
<b>&gt; PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	112 998		209 566	
Provisions pour risques et charges					
Immobilisations financières contrôlées	3	36 408 499	36 851 035	36 408 499	33 414 278
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I</b>		<b>156 819 760</b>	<b>182 883 035</b>	<b>159 258 715</b>	<b>181 966 278</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>					
Immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	4				
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					
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES - II</b>		<b>1 723 953</b>	<b>1 723 953</b>	<b>1 723 953</b>	<b>1 723 953</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
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					
<b>&gt; CREANCES</b>					
Locataires et comptes rattachés	7	4 051 660	4 051 660	3 858 440	3 858 440
Autres créances	8	3 443 853	3 443 853	1 895 486	1 895 486
Provision pour dépréciation des créances	7	2 064 999	2 064 999	1 815 431	1 815 431
<b>&gt; VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES</b>					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement	9	429 697	429 697	2 545 452	2 545 452
Autres disponibilités	10	1 760 660	1 760 660	6 438 597	6 438 597
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III</b>		<b>7 320 970</b>	<b>7 320 970</b>	<b>12 921 944</b>	<b>12 921 944</b>
<b>PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES</b>					
<b>&gt; DETTES</b>					
Dettes financières					
Dettes financières	11	12 845 416	12 845 416	15 744 200	15 744 200
Dettes d'exploitation					
Dettes d'exploitation	12	2 244 084	2 244 084	1 903 479	1 903 479
Dettes diverses					
Dettes diverses		2 40 590	2 40 590	3 16 008	3 16 008
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV</b>		<b>- 17 309 790</b>	<b>- 17 309 790</b>	<b>- 20 894 287</b>	<b>- 20 894 287</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
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)		262 222		340 830	
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V</b>		<b>262 222</b>	<b>159</b>	<b>336 914</b>	<b>- 3 416</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>148 817 115</b>		<b>153 347 239</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			<b>174 618 327</b>		<b>175 714 472</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2021 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2022 Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>					
	1				
Capital souscrit		102 579 920		2 988 920	99 990 800
Capital en cours de souscription					
<b>PRIMES D'EMISSION ET DE FUSION</b>					
	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
<b>ECARTS DE REEVALUATION</b>					
Ecart de réévaluation					
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVE SUR LE RESULTAT</b>					
<b>PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLES</b>					
	3	3 226 049		- 356 171	2 869 878
<b>RESERVES</b>					
<b>REPORT A NOUVEAU</b>					
	4	729 123	66 962		796 085
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR</b>					
	5	9 199 353	- 9 199 353		
<b>DISTRIBUTION</b>					
		- 9 132 391	9 132 391		
RESULTAT DE L'EXERCICE				8 617 581	8 617 581
<b>ACOMPTE SUR DISTRIBUTION</b>					
				- 8 374 967	- 8 374 967
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>153 347 239</b>		<b>- 4 530 125</b>	<b>148 817 114</b>

## HORS BILAN

En €	31/12/2022	31/12/2021
Dettes garanties	10 449 911	13 587 916
Engagements donnés *	2 900 000	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
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>			
<b>&gt; PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>			
Loyers	1	8 004 699	8 525 050
Charges facturées	2	1 946 150	1 924 173
Produits des participations contrôlées	3	2 842 799	2 845 090
Produits annexes	4	26 246	2 780
Reprises de provisions gros entretien		209 566	375 072
Reprise de provisions douteux	5	490 242	1 622 058
Reprise de provisions risques et charges immobiliers			
Transfert de charges immobilières	6	188 087	12 096
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I</b>		<b>14 608 090</b>	<b>15 309 219</b>
<b>&gt; CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERES</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits		1 946 150	1 924 173
Travaux de gros entretiens	7	7 055	11 209
Charges d'entretien du patrimoine locatif		1 184 546	1 058 099
Dotations aux provisions pour gros entretiens	8	112 098	
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			
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II</b>		<b>4 447 817</b>	<b>4 627 746</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A = I-II)</b>		<b>10 160 273</b>	<b>10 681 473</b>
<b>&gt; PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
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			
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I</b>		<b>184 160</b>	<b>368 996</b>
<b>&gt; CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commission de la société de gestion	13	1 292 465	1 225 744
Charges d'exploitation de la société	14	224 774	386 031
Divers charges d'exploitation	15	131 046	88 492
Dotations aux amortissements d'exploitation	16	78 268	83 051
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances douteuses			
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II</b>		<b>1 726 853</b>	<b>1 784 518</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (B = I-II)</b>		<b>- 1 542 693</b>	<b>- 1 415 522</b>
<b>&gt; PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers			2
Reprises de provisions sur charges financières			
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I</b>			<b>2</b>
<b>&gt; CHARGES FINANCIERES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES - II</b>			
<b>RESULTAT FINANCIER (C = I-II)</b>			<b>2</b>
<b>&gt; PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels		1	
Reprises de provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I</b>		<b>1</b>	
<b>&gt; CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles			66 600
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II</b>			<b>66 600</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)</b>		<b>1</b>	<b>- 66 600</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>8 617 581</b>	<b>9 199 353</b>





30 rue de Sévigné, Paris IV

# ANNEXE AUX COMPTES

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

rochebob  
P



3



## 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<sup>er</sup> janvier 2017, en application du règlement **VOTRE TX** 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 **III !Ä' · !i VIII|| ùÈ"Q** 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						
<b>TOTAL</b>	<b>123 060 082</b>		<b>2 698 802</b>	<b>163 279</b>		<b>120 524 559</b>

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	1 860 000	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
<b>TOTAL</b>	<b>2 430 000</b>	<b>2 698 802</b>

#### 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	3 970		98 920			101 990
Dépenses prévisionnelles sur 2024	39 090				36 652	2 438
Dépenses prévisionnelles sur 2025						
Dépenses prévisionnelles sur 2026			6 980			6 980
Dépenses prévisionnelles sur 2027			2 990			2 990
<b>TOTAL</b>	<b>209 566</b>		<b>107 090</b>		<b>203 658</b>	<b>112 998</b>

### 3. Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit des parts de sociétés de personne, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI. Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI. Au 31 décembre 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	81 416 61	90 679 675
Autres immobilisations financières	22 973	22 973
Dettes	55 222 67	55 222 67
Autres actifs et passifs	1 371 254	1 371 254
Écart d'acquisition	8 995 978	
<b>TOTAL</b>	<b>36 408 199</b>	<b>36 851 035</b>

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
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	568 979	54 261 070		54 829 249
Emprunts "in fine"				
<b>TOTAL</b>	<b>568 179</b>	<b>54 261 070</b>		<b>54 829 249</b>

## IMMOBILISATIONS FINANCIERES

### 4. Immobilisations financières non contrôlées

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

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

Au 31 décembre 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						
<b>TOTAL</b>	<b>1 723 953</b>	<b>1 723 953</b>	<b>279 000</b>	<b>1 346 117</b>	<b>25 906 564</b>	

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	1 815 331
<b>TOTAL</b>	<b>1 987 261</b>	<b>2 042 709</b>

En €	31/12/2021	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2022
Evolution des dépréciations	1 815 331	739 211	490 242	2 064 399
<b>TOTAL</b>	<b>1 815 431</b>	<b>739 211</b>	<b>490 242</b>	<b>2 064 399</b>

### 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 » inclut 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	1 068 411	1 065 94
Syndics	163 714	142 716
Autres débiteurs	1 011 997	587 776
Charges constatées d'avance	933	
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	262 062	340 330
<b>TOTAL</b>	<b>3 406 348</b>	<b>2 235 816</b>

**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	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2022
Fonds de remboursement	2 545 452			2 545 452
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
<b>TOTAL</b>	<b>2 545 152</b>	<b>2 383 308</b>	<b>4 498 763</b>	<b>429 697</b>

**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		
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>10 449 911</b>	<b>13 587 916</b>
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS</b>	<b>1 895 205</b>	<b>1 786 285</b>
<b>TOTAL</b>	<b>12 345 116</b>	<b>15 374 201</b>

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
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	5 256 091	2 875 537		8 131 628
Emprunts "in fine"				
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	466 667	1 000 000		1 466 667
Emprunts "in fine"				
<b>TOTAL</b>	<b>5 722 758</b>	<b>4 275 537</b>		<b>9 998 295</b>

## Ventilation des emprunts par nature d'actifs

En €	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts immobiliers	6 704 862	7 185 359
Autres emprunts	3 293 334	3 333 333
Intérêts courus	21 019	24 071
<b>TOTAL</b>	<b>10 020 215</b>	<b>11 042 764</b>

## 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	2 845 000	1,50%	31/01/2023	
EB ` BPI ` 2800KE	1 009 862	2,15%	28/02/2026	
PGE ` CIC ` 1.5ME	1 267 667	1,00%	05/09/2027	
LC ` BPI F ` 4.2ME	1 866 667	Euribor 3M + 1,10%	28/02/2026	
<b>TOTAL</b>	<b>9 998 295</b>			

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 crédettes 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 crédettes 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	315 084	284 560
Autres crédettes	471 444	577 271
Dividendes	2 153 163	3 130 084
SOUS-TOTAL	4 964 174	5 520 086
Produits constatés d'avance	774	3 116
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>4 965 448</b>	<b>5 523 502</b>

# 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<sup>er</sup> 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 ` LAITIERES	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
<b>TOTAL</b>	<b>2 430 000</b>	<b>2 698 802</b>	<b>87 369</b>	<b>3 347 670</b>		<b>477 792</b>	<b>2 869 878</b>

### 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.



# 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 vénale des immeubles - Novapierre 1 & IMMOCTAVE	47
• Cessions 2022	47
• Tableaux transparisés en quote-part de détention - Novapierre 1 & IMMOCTAVE	48

# 4



## 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	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
<b>&gt; REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
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 <sup>(2)</sup>	0	0,1	0,1	0,2	0	0	0	0,1	0,5	1,5
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>30,4</b>	<b>100</b>	<b>33,0</b>	<b>100</b>	<b>30,5</b>	<b>100</b>	<b>30,8</b>	<b>100</b>	<b>33,0</b>	<b>100</b>
<b>&gt; CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
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 <sup>(3)</sup>	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
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>14,2</b>	<b>46,5</b>	<b>12,4</b>	<b>37,7</b>	<b>10,7</b>	<b>34,9</b>	<b>13,1</b>	<b>42,5</b>	<b>12,2</b>	<b>36,9</b>
<b>&gt; Amortissement net</b>										
\ patrimoine		0		0		0		0		0
\ autres		0		0		0		0		0
<b>&gt; Provisions nettes</b>										
\ 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
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,7</b>	<b>1,2</b>	<b>3,5</b>	<b>2,9</b>	<b>9,3</b>	<b>-3,6</b>	<b>-11,6</b>	<b>0,4</b>	<b>1,1</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>13,7</b>	<b>44,8</b>	<b>13,6</b>	<b>41,2</b>	<b>13,5</b>	<b>44,2</b>	<b>9,5</b>	<b>30,9</b>	<b>12,5</b>	<b>38</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>16,79</b>	<b>55,2</b>	<b>19,43</b>	<b>58,8</b>	<b>17,03</b>	<b>55,8</b>	<b>21,27</b>	<b>69,1</b>	<b>20,43</b>	<b>62</b>
Variation report à nouveau	0,43		0,92		0,77		0,15		0,57	
Variation autres réserves										
Revenus distribués (hors $\frac{1}{2}$ des $\frac{1}{2}$ )	17,22		18,51		16,26		21,12		19,86	
Plus values distribuées										
<b>Nombre de parts au 31.12</b>	<b>354 708</b>		<b>433 144</b>		<b>433 144</b>		<b>427 413</b>		<b>415 795</b>	
<b>NOMBRE DE PARTS MOYEN POUR L'EXERCICE</b>	<b>355 647</b>		<b>401 673</b>		<b>432 833</b>		<b>432 585</b>		<b>421 780</b>	

(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	\ 4 202 334	172 455 480
Cessions d'immeubles	15 901 686	2 698 802	18 600 488
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles	3 226 049	\ 356 771	2 869 278
Bénéfice hors ÜËQô Ë"Qde cession	9 999 553	\ 581 772	9 417 781
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	729 723	66 862	796 585
Variation des dettes à long terme	13 587 916	\ 813 703	12 774 213
Variation des dettes à court terme	7 306 371	\ 2 771 394	4 534 977
Dotations nettes aux provisions	\ 127 848	\ 21 876	\ 149 724
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>226 480 963</b>	<b>- 6 098 886</b>	<b>220 382 078</b>
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	138 961 768	163 279	139 125 047
Acquisitions immobilisations financières contrôlées	36 908 799		36 908 799
Commissions de souscription	16 978 997	96 233	17 075 230
Frais d'acquisition	10 354 212		10 354 212
Variation des valeurs réalisables	5 662 748	1 992 118	7 654 866
Fonds de remboursement	2 545 752	\ 2 715 755	\ 170 003
Dividendes	9 732 391	\ 757 223	8 975 168
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>220 042 366</b>	<b>- 1 420 948</b>	<b>218 621 418</b>
<b>DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE</b>	<b>6 438 597</b>	<b>- 4 677 937</b>	<b>1 760 660</b>
Passif exigible	\ 7 306 371	2 771 394	\ 4 534 977
Variation des valeurs réalisables	5 662 748	1 992 118	7 654 866
Solde du dividende	\ 3 730 384	976 821	\ 2 753 563
Cessions en cours	1 600 000	1 240 000	2 840 000
Acquisitions en cours			
<b>DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES</b>	<b>3 124 290</b>	<b>1 502 795</b>	<b>4 627 085</b>

## EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total 31/12/2022
Fonds collectés	176 657 814	\ 4 202 334	172 455 480
+ cessions d'immeubles	15 901 686	2 698 802	18 600 488
+ divers (Plus ou Moins values des cessions)	3 226 049	\ 356 771	2 869 278
\ commission de souscription	\ 16 978 997	\ 96 233	\ 17 075 230
\ achat d'immeubles	\ 175 969 967	\ 163 279	\ 176 133 246
\ frais d'acquisition (non récupérables)	\ 10 354 212		\ 10 354 212
+ Financement	13 587 916	\ 813 703	12 774 213
+ Fonds remboursement	2 545 752	\ 2 715 755	\ 170 003
\ divers (préciser)			
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>16 133 068</b>	<b>- 5 165 773</b>	<b>4 050 168</b>

## 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	85 299 20	525 022	354 708	2 70	280 569	440
2019	103 954 560	35 913 97	433 744	2 32	3 740 704	440
2020	103 954 560	79 200	433 744	2 29	80 274	440
2021	102 579 120	2 80 744	427 13	2 80	29 04	440
2022	99 790 800	4 320 334	415 795	2 28	96 233	440

## ÉVOLUTION DU PRIX DE PART ET DISTRIBUTION

Année	Prix de la part au 1 <sup>er</sup> janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution*	Report à nouveau par part au 1er 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 de l'année n-1) distribués par le prix de souscription au 1er 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 1er 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 15	2,82	0	15 j	0
2019	27 34	6,43	2 91	15 j	450
2020	3 71	0,8	24 12	153 j	0
2021	6 51	0,02	23 83	90 j	0
2022	14 41	0,03	17 29	90 j	0

# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - NOVAPIERRE 1

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2022		Valeur HD 2021	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
75	PARIS - RICHARD LENOIR	72 boulevard Richard Lenoir, Paris	22/03/2000	Commerce	1049	373995		373995	
92	BOULOGNE-B - SILLY	160 rue Silly, 75117 Billancourt	01/04/2000	Commerce	153	423686		423686	
75	PARIS - RAMEAU	11 rue Rameau, Paris	01/04/2000	Commerce	60	91969		91969	
78	MAISONS-LAFFITTE - ST GERMAIN	5 avenue de Vauvilliers, 75011 Paris	23/10/2000	Commerce	274	210999		210999	
75	PARIS - DAMREMONT	83 rue Damrémont, Paris	21/12/2000	Mixte	358	411774		411774	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2000</b>					<b>1894</b>	<b>1510023</b>		<b>1510023</b>	
93	SAINT-OUEN	5 place de la République, 93000 Saint-Ouen	01/01/2001	Commerce	198	214953		214953	
75	PARIS - GOBELINS	65 rue Gobelins, Paris	03/08/2001	Commerce	264	433850		433850	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2001</b>					<b>462</b>	<b>648803</b>		<b>648803</b>	
75	PARIS - ROQUETTE	55 rue de la Roquette, Paris	14/10/2002	Bureau	260	562931		562931	
75	PARIS - ST HONORE	67 rue de Valenciennes, Paris	14/10/2002	Commerce	192	286000		286000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2002</b>					<b>452</b>	<b>848931</b>		<b>848931</b>	
94	VINCENNES - MONTREUIL (58)	58 rue de Montreuil, Vincennes	07/05/2003	Commerce	107	426000		426000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2003</b>					<b>107</b>	<b>426000</b>		<b>426000</b>	
75	PARIS - MACDONALD	87 boulevard Macdonald, Paris	14/01/2004	Commerce	943	984800		984800	
92	BOULOGNE-B - REINE (79bis)	79 bis route de la Reine, 75016 Paris	12/02/2004	Commerce	186	750000		750000	
75	PARIS - RAYMOND LOSSERAND	201 bis rue Raymond Losserand, Paris	01/03/2004	Commerce	94	187268		187268	
75	PARIS - SEVIGNE	30 rue Sevigne, Paris	30/04/2004	Commerce	31	335000		335000	
75	PARIS - BEAUMARCHAIS	72 boulevard Beaumarchais, Paris	10/11/2004	Commerce	422	800000		800000	
75	PARIS - BOTZARIS	70bis rue Botzaris, Paris	23/12/2004	Commerce	243	475000		475000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2004</b>					<b>1919</b>	<b>3532068</b>		<b>3532068</b>	
60	CREIL	1 rue de la République, Creil	31/03/2005	Commerce	137	195000		195000	
75	PARIS - OPERA	4 avenue de l'Opéra, Paris	28/04/2005	Commerce	96	718662		718662	
75	PARIS - PETITS CARREAUX	14 rue des Petits Carreaux, Paris	28/04/2005	Commerce	313	303913		303913	
75	PARIS - GRAMONT	20 rue Gramont, Paris	28/04/2005	Commerce	45	213990		213990	
75	PARIS - GENEVIEVE	34 rue Montagne Geneviève, Paris	28/04/2005	Commerce	70	244827		244827	
75	PARIS - TRONCHET	11 rue Tronchet, Paris	28/04/2005	Bureau	26	107080		107080	
75	PARIS - GOUJON	14 rue Docteur Goujon, Paris	28/04/2005	Commerce	41	142850		142850	
75	PARIS - ABBESSES	46 rue des Abbesses, Paris	28/04/2005	Commerce	40	343998		343998	
94	VINCENNES - MONTREUIL (9)	9 rue de Montreuil, Vincennes	28/04/2005	Commerce	30	147895		147895	
75	PARIS - AMPERE	91 rue Ampère, Paris	28/04/2005	Parking	1	81501		81501	
94	VINCENNES - LAITIERES	25 rue Laitières, Vincennes	28/04/2005	Commerce				60000	
75	PARIS - DAUMESNIL	158 avenue Daumesnil, Paris	22/09/2005	Commerce	201	479922		479922	
78	VELIZY-VILLACOUBLAY	41 avenue de l'Europe, Vélizy	20/10/2005	Commerce	606	1975921		1975921	
75	PARIS - LEDRU ROLLIN	41 avenue Ledru Rollin, Paris	21/12/2005	Commerce	122	320000		320000	
91	PALaiseau	73 rue de Paris, Palaiseau	21/12/2005	Commerce	200	170000		170000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2005</b>					<b>1928</b>	<b>4643159</b>		<b>4703159</b>	
92	BOULOGNE-B - THIERS	82 rue Thiers, 75117 Billancourt	16/02/2006	Bureau	126	493900		493900	
59	ENGLOS	Englos Les Geants	15/05/2006	Commerce	530	678000		678000	
92	PUTEAUX	155 rue Jean Jaurès, Puteaux	16/05/2006	Commerce	106	390000		390000	
92	RUEIL-MALMAISON	14 boulevard Maréchal Foch, 91100 Rueil-Malmaison	30/10/2006	Commerce				100000	
75	PARIS - PRINCE (14)	14 rue Monsieur Le Prince, Paris	07/11/2006	Commerce	173	1020000		1020000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2006</b>					<b>935</b>	<b>2581900</b>		<b>3581900</b>	

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	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, Étampes	31/01/2007	Commerce				1 638 000	
91	SAVIGNY-SUR-ORGE	23 Rue Henri Dunant, Savigny-sur-Orge	27/04/2007	Commerce	440	630 000		630 000	
91	DOURDAN	3 rue de la République, 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 Résistance, 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	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2007</b>					<b>6 829</b>	<b>9 840 000</b>		<b>11 478 802</b>	
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	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2008</b>					<b>1 357</b>	<b>4 958 512</b>		<b>4 958 512</b>	
75	PARIS - MAINE (124)	124 avenue du Maine, Paris	15/12/2010	Commerce	116	550 000		550 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2010</b>					<b>116</b>	<b>550 000</b>		<b>550 000</b>	
92	COLOMBES	25 avenue de l'Europe, Colombes	11/01/2011	Commerce	2 412	5 625 064		5 625 064	
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	1 770 945		1 770 945	
95	SAINT-GRATIEN	Allée des Ragueneys, 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	5 376 620		5 376 620	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2011</b>					<b>12 967</b>	<b>31 307 471</b>		<b>31 307 471</b>	
75	PARIS - LAURISTON	35 rue Lauriston, Paris	13/01/2012	Commerce	55	345 000		345 000	
75	PARIS - ST LAZARE (1)	18 rue de Valenciennes, Paris	27/01/2012	Commerce	110	775 078		775 078	
75	PARIS - ST LAZARE (2)	18 rue de Valenciennes, 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	2 380 000		2 380 000	

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2022		Valeur HD 2021	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
34	MONTPELLIER	Route de Ganges, Montpellier	19/07/2012	Commerce	3539	6000000	6000000	6000000	6000000
84	AVIGNON	140 Rue Paul Eluard, Avignon	03/08/2012	Commerce	7893	15287936	15287936	15287936	15287936
92	ASNIERES-SUR-SEINE	10 Avenue de la Marne, Asnières-sur-Seine	24/10/2012	Commerce	316	1746552	1746552	1746552	1746552
92	CHAVILLE	37 rue de Jouy, Chaville	24/10/2012	Commerce	560	1296656	1296656	1296656	1296656
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2012</b>					<b>13 084</b>	<b>31 275 944</b>	<b>31 275 944</b>	<b>31 275 944</b>	<b>31 275 944</b>
92	BOULOGNE-B - REINE (65)	65 route de la Reine, Boulogne-Billancourt	26/03/2013	Commerce	58	477000	477000	477000	477000
75	PARIS - LAS CASES	21 rue Las Cases, Paris	26/03/2013	Commerce	24	232000	232000	232000	232000
75	PARIS - JEAN MOULIN	72 rue Jean Moulin, Paris	26/03/2013	Commerce	27	207990	207990	207990	207990
92	NANTERRE	12 rue Henri Barbusse, Nanterre	26/03/2013	Mixte H/C	368	1218000	1218000	1218000	1218000
75	PARIS - CHEMIN VERT	92 rue du Chemin Vert, Paris	26/03/2013	Commerce	104	560000	560000	560000	560000
75	PARIS - GUY MOQUET	14 rue Guy Moquet, Paris	26/03/2013	Commerce	31	200000	200000	200000	200000
75	PARIS - POTEAU	100 rue du Poteau, Paris	26/03/2013	Commerce	90	272080	272080	272080	272080
75	PARIS - ANDRE DEL SARTE	15 rue André Del Sarte, Paris	26/03/2013	Commerce	48	225000	225000	225000	225000
75	PARIS - CAMBODGE	11 rue du Cambodge, Paris	26/03/2013	Commerce	39	429000	429000	429000	429000
92	BOULOGNE-B - REINE (35)	35 route de la Reine, Boulogne-Billancourt	26/03/2013	Commerce	38	550000	550000	550000	550000
92	VANVES	25 rue Larmeroux, Vanves	26/03/2013	Commerce	35	117000	117000	117000	117000
93	SAINT-DENIS - CHARRONNERIE	14 rue de la Charronnerie, Saint-Denis	26/03/2013	Commerce	49	260000	260000	260000	260000
95	MARINES	11 rue des Marins, Marines	26/03/2013	Mixte H/C	194	375000	375000	375000	375000
75	PARIS - VALETTE	13 rue Valette, Paris	25/09/2013	Commerce	63	332500	332500	332500	332500
75	PARIS - ETIENNE MARCEL	10 rue Etienne Marcel, Paris	30/09/2013	Commerce	135	885000	885000	885000	885000
75	PARIS - ECOLE POLYTECHNIQUE	8 rue de l'école Polytechnique, Paris	30/09/2013	Commerce	17	175000	175000	175000	175000
75	PARIS - BOCCADOR	18 rue du Boccador, Paris	30/09/2013	Commerce	44	770000	770000	770000	770000
75	PARIS - ARGENSON	3 rue d'Argenson, Paris	30/09/2013	Commerce	53	240000	240000	240000	240000
75	PARIS - CAMBACERES	22 rue Cambacères, Paris	30/09/2013	Commerce	11	214000	214000	214000	214000
75	PARIS - ST CHARLES	235 rue de Valenciennes, Paris	30/09/2013	Commerce	61	330000	330000	330000	330000
75	PARIS - MALESHERBES	36 boulevard Malesherbes, Paris	30/09/2013	Commerce	47	404000	404000	404000	404000
75	PARIS - DOUAI	47 rue de Douai, Paris	30/09/2013	Commerce	75	402000	402000	402000	402000
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2013</b>					<b>1 611</b>	<b>8 875 570</b>	<b>8 875 570</b>	<b>8 875 570</b>	<b>8 875 570</b>
6	NICE - FRANCOIS GROSSO	10 boulevard François Grosso, Nice	11/12/2014	Commerce	808	1750000	1750000	1750000	1750000
75	PARIS - REPUBLIQUE (103)	103 rue avenue de la République, Paris	17/12/2014	Commerce	104	255000	255000	255000	255000
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2014</b>					<b>912</b>	<b>2 005 000</b>	<b>2 005 000</b>	<b>2 005 000</b>	<b>2 005 000</b>
75	PARIS - HENRI IV	47 boulevard Henri IV, Paris	12/02/2015	Commerce	115	1430000	1430000	1430000	1430000
75	PARIS - MAC MAHON	35 avenue Mac Mahon, Paris	23/03/2015	Commerce	21	380000	380000	380000	380000
75	PARIS - SAINT ANNE	14 Rue Sainte Anne, Paris	29/06/2015	Commerce	146	1330000	1330000	1330000	1330000
88	EPINAL	10 avenue terres saint jean, Epinal	30/07/2015	Commerce	516	6675000	6675000	6675000	6675000
75	PARIS - ARTOIS	46 rue d'Artois, Paris	21/09/2015	Commerce	82	900000	900000	900000	900000
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2015</b>					<b>5 680</b>	<b>10 415 000</b>	<b>10 415 000</b>	<b>10 415 000</b>	<b>10 415 000</b>
68	WITTENHEIM	7 Rue Louis Aragon, Wittenheim	28/02/2017	Commerce	296	3652000	3652000	3652000	3652000
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2017</b>					<b>2 996</b>	<b>3 652 900</b>	<b>3 652 900</b>	<b>3 652 900</b>	<b>3 652 900</b>
72	LE MANS	2 rue du Docteur Leroy, Le Mans	12/03/2018	Commerce	107	780000	780000	780000	780000
75	PARIS - CHARLES MICHELS	11 place Charles Michels, Paris	12/03/2018	Commerce	297	2510000	2510000	2510000	2510000
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2018</b>					<b>404</b>	<b>3 290 000</b>	<b>3 290 000</b>	<b>3 290 000</b>	<b>3 290 000</b>
<b>TOTAL</b>					<b>53 653</b>	<b>120 361 281</b>	<b>146 032 000</b>	<b>123 060 083</b>	<b>148 552 000</b>

\*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 <sup>2</sup>	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	18 330 000	20 018 000	19 035 000
Autres régions	21 205	34 663 298	25 760 000	36 802 400	26 860 000
<b>TOTAL</b>	<b>53 653</b>	<b>120 361 280</b>	<b>146 032 000</b>	<b>123 060 083</b>	<b>148 552 000</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>53 653</b>	<b>120 361 280</b>	<b>146 032 000</b>	<b>123 060 083</b>	<b>148 552 000</b>

\* 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 <sup>2</sup>	Valeur HD 2022		Valeur HD 2021	
						Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
14	CAEN	6 Rue Paul Doumer, Caen	01/05/2019	Commerce	5 859	17 500 000		18 900 000	
91	ÉYŶĀCē Ū; ŶŪ SENART	Rue des 2 Communes, Quincy' sous' Sénart	01/05/2019	Commerce	2 011	7 566 999		7 707 564	
84	ŔĒĹÍ Ā ŶŔŪ ŪŶÍ Ā Ū; Í nŶŔ	Route d'Avignon, Entraigues' sur' la' Sorgue	01/05/2019	Bureau	2 027	3 016 870		3 010 776	
21	ŪŔē ŶÍ Ā Ŕē Ā ŶĒĬ Ā Ū	1 Route de Massène, Semur' en' Auxois	01/05/2019	Commerce	1 355	1 425 000		1 400 000	
6	VALLAURIS	3015 Route de Saint' Bernard, Vallauris	01/05/2019	Commerce	5 797	10 888 316		11 235 052	
37	CHAMBRAY Ā EDISON	5 Rue Thomas Edison, Chambray' lès' Tours	01/05/2019	Commerce	1 302	2 243 408		2 301 065	
37	CHAMBRAY Ā 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	1 312	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		5 589 518	
34	JACOU	Avenue de Vendargues, Jacou	01/05/2019	Commerce	1 226	2 027 285		2 069 445	
13	MARSEILLE	5 Quai Rive Neuve, Marseille	01/05/2019	Commerce	800	4 322 440		4 432 360	
17	ANGOULINS	ZAC Les Ormeaux, Angoulins	01/05/2019	Commerce	1 569	2 373 267		2 442 004	
86	Cv! ŪŪŔĒŔŶŔŶŔŶĴŶĴŶ POITOU	5 Rue du Commerce, Chasseneuil' du' Poitou	01/05/2019	Commerce	1 250	1 619 457		1 648 869	
27	EVREUX Ā 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		1 731 376	
63	CLERMONT LEMPDES	17 Rue Henri Matisse, Lempdes	01/05/2019	Commerce	923	1 089 064		1 131 279	
18	BOURGES ŪĹĹĹ GERMAIN DU PUY	565 Route de La Charité, Saint' Germain' du' Puy	01/05/2019	Commerce	2 240	2 332 621		2 312 223	
79	PARTHENAY POMPAIRE	46 Route de Saint' Maixent, Pompaire	01/05/2019	Commerce	2 054	1 080 000		1 060 000	
55	VERDUN HAUDAINVILLE	145 Route de Metz, Haudainville	01/05/2019	Commerce	1 067	725 000		725 000	
38	?Ĭ ŶÍ ŶÍ Ā Ā Ā Ā Ā Ā Ā Ā	15 Avenue Henri Barbusse, Bourgoin' Jallieu	01/05/2019	Commerce	4 347	3 526 067		3 640 341	
59	DUNKERQUE	18 Rue Nationale, Dunkerque	01/05/2019	Commerce	155	135 000		175 000	

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2022		Valeur HD 2021	
						Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
47	MARMANDE	102 Avenue Jean Jaurès, Marmande	01/05/2019	Commerce	2 459	1 647 429		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	≥ ! A; Σ` T; I A L R` 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	1 471 533		1 496 449	
27	EVREUX - 14 JUILLET	1 Boulevard du 14 juillet, Evreux	01/05/2019	Commerce	1 487	1 400 000		1 444 050	
<b>TOTAL</b>					<b>49 673</b>	<b>81 098 693</b>	<b>90 680 000</b>	<b>83 834 677</b>	<b>90 985 000</b>

\* 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.

## REPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES - IMMOCTAVE

	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2022		Valeur HD 2021	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Ile de France	2 809	9 612 294	10 240 000	9 800 226	10 400 000
12 métropoles les + importantes *	13 968	24 087 085	29 430 000	24 698 224	28 375 000
Autres régions	33 496	47 399 314	51 310 000	49 336 227	52 510 000
<b>TOTAL</b>	<b>49 673</b>	<b>81 098 693</b>	<b>90 680 000</b>	<b>83 834 677</b>	<b>90 985 000</b>
Bureau	2 027	3 016 870	3 500 000	3 401 976	3 500 000
Commerce	47 646	78 081 823	87 180 000	80 432 001	87 485 000
<b>TOTAL</b>	<b>49 673</b>	<b>81 098 693</b>	<b>90 680 000</b>	<b>83 834 677</b>	<b>90 985 000</b>

\* 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%
<b>TOTAL</b>	<b>2,65%</b>	<b>95,77%</b>	<b>1,58%</b>

## CESSIONS 2022

Département	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	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 - LAITIÈRES	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
<b>TOTAL</b>					<b>1 660 m<sup>2</sup></b>	<b>2 430 000</b>	<b>2 698 802</b>	<b>2 310 000</b>	

## 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 <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention)	99643	2439	1243	103325
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	205382548	4349773	2607053	211463653
Valeurs estimées du patrimoine (€)	226690000	6265000	3757000	236712000

### Financements mis en place

	au niveau de la SCPI	au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	6704662	54329248	61534110
Emprunts affectés à l'exploitation	1326767		1326767
Lignes de crédits	1366667		1366667
Découverts bancaires			

### Résultats retenus en pourcentage de détention

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>Composants du résultat immobilier :</b>			
Loyers	919333	5612254	14731586
Charges non récupérables	1191341	41390	1532731
Travaux non récupérables et gros entretien	7355	77323	85777
Impact des douteux	248368	335305	86336
<b>Composants du résultat d'exploitation :</b>			
Commission de gestion de la SGP	1108305		1108305
Autres charges d'exploitation	356720	164326	520745
<b>Composants du résultat financier :</b>			
Intérêts des emprunts	150263	1107378	125841
Autres charges financières	78268	575648	653316
Produits financiers		144399	144399
<b>Composant du résultat exceptionnel :</b>			
Résultat exceptionnel	1	33384	33383





14 rue Monsieur Le Prince, Paris VI

# NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mobilier Contemporain & Tendance

Ventes  
Privées

Ventes  
Privées



5

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.	22750
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.	2928

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



6



3015 Route de **Ū**, **VÁ?**"**ÁVIA** Vallauris (06)

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<sup>SA</sup> atteint 90,5% au 31<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>SA</sup>

- 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**





106 Boulevard Courcelles, Paris XVII

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

mon magasin B

Bientôt  
Pâques!  
Cadeaux pour nos  
figurines en  
chocolat

ALSA  
TERRE DE  
BIO AL  
RECONNA

7



7 rue Louis Aragon, Wittenheim (68)

# **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<sup>er</sup> 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'attachait 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

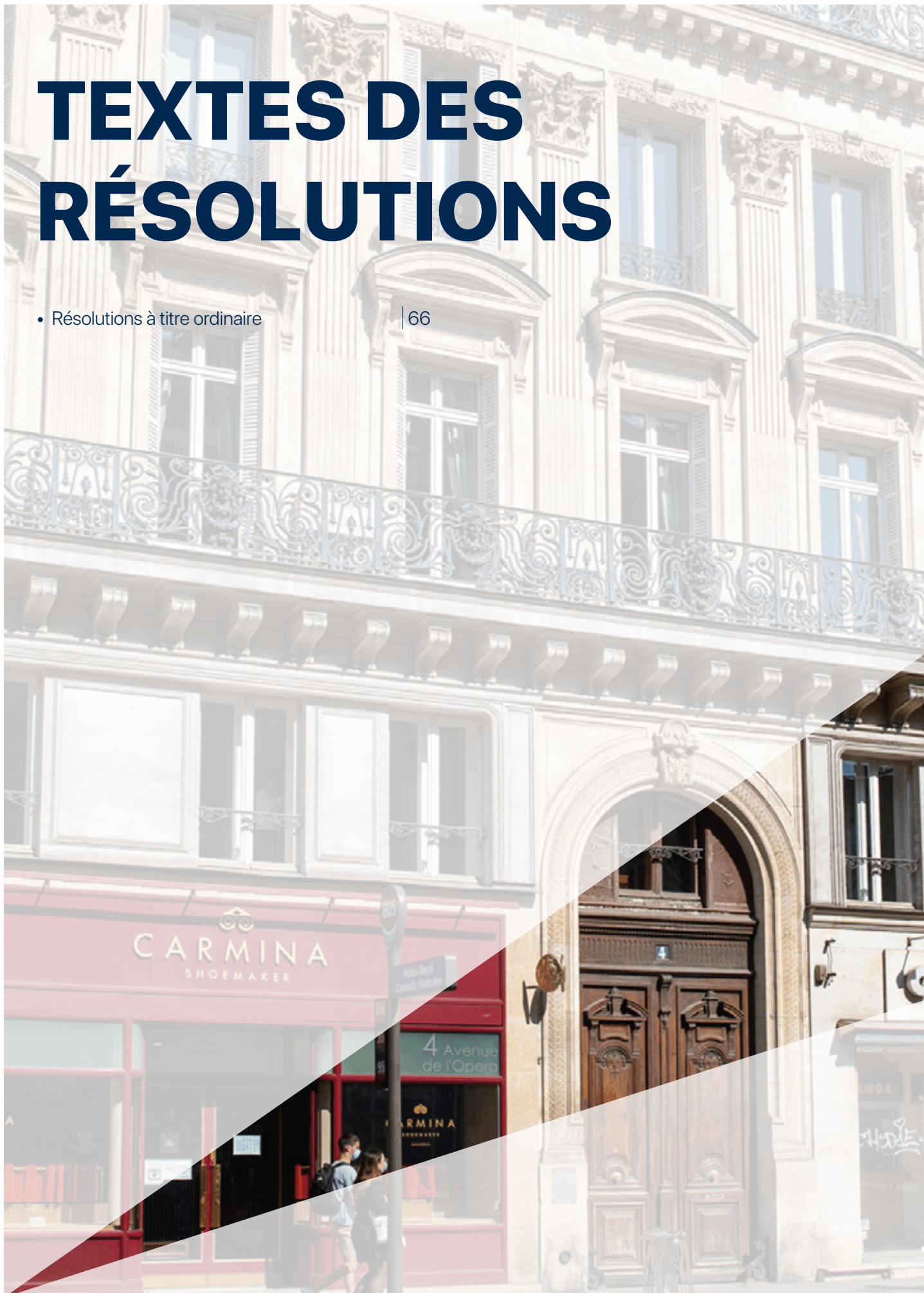
Mathilde Hauswirth



106 Boulevard Courcelles, Paris XVII

# TEXTES DES RÉSOLUTIONS

- Résolutions à titre ordinaire | 66





# 8



## 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 :

<b>Résultat au 31/12/2022</b>	<b>8 617 581</b>
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année $\Sigma$ Y	796 085
Résultat distribuable au 31/12/2022	9 413 666
Distribution 2022	8 374 067
<b>Solde report à nouveau après affectation du résultat</b>	<b>1 038 698</b>

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<sup>er</sup> 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 :

<b>La valeur comptable</b>	<b>148 817 114 € soit 357,91 € par part</b>
----------------------------	---

### 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 :

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

### 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 RÉSOLUTION

### 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.	22750
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.	2728

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 GROUPE, 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 Patrimonial 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 & Businesses Controller auprès de Engie / Green H2.	30
7	FRYBOURG	Alain	70	Auparavant Senior Crédit Officer au sein de la Direction 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. Auparavant 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](http://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