
RAPPORT ANNUEL

2020

Société en liquidation

Liquidateur désigné : Peref Gestion





ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Née pour accompagner le formidable essor du tourisme italien, Novapierre Italie a été ouverte aux souscriptions en janvier 2020, un début d'année où nul ne pouvait encore imaginer l'ampleur qu'aurait la pandémie mondiale de la Covid-19. Dès les premiers jours de mars pourtant, l'Italie a dû prendre des mesures jusqu'alors inédites de fermeture de ses frontières et de confinement de sa population, suivies quelques semaines après par ses voisins européens. Faute de voyageurs et donc de clients, les hôteliers ont alors dû fermer leurs portes pendant la quasi-totalité du 2^e trimestre 2020 pour les rouvrir seulement pour la saison de l'été 2020. Hélas, la reprise de l'épidémie au cours du 4^e trimestre 2020 et les nouvelles mesures de confinement annoncées ont engendré de nouvelles difficultés pour le secteur hôtelier déjà très fragilisé par l'arrêt de leur activité au 1^{er} semestre.

Les perspectives du secteur, l'incertitude quant à l'issue de la crise et à son impact économique ont mis à mal les fondements de la SCPI Novapierre Italie. Dans ce contexte, elle n'a pas su convaincre un nombre suffisant d'investisseurs pour atteindre un capital équivalent à au moins 15 % de son capital social maximum tel que requis par ses statuts. Après une assemblée générale organisée en janvier 2021 qui n'a pas su réunir l'unanimité des associés sur la baisse de ce capital maximum, Novapierre Italie est donc entrée en dissolution. Les formalités de dissolution sont donc à présent mises en œuvre afin de finaliser la liquidation de la société.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

SOMMAIRE

SCPI CLASSIQUE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 4 JUIN 2021

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE - EXERCICE 2020	3
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	4
Rapport de conjoncture	4
Rapport immobilier	5
Rapport administratif et financier	6
Vie sociale	8
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020	9
État du patrimoine	9
Variation des capitaux propres	10
Hors Bilan	10
Compte de résultat	11
ANNEXE AUX COMPTES	13
Règles et méthodes comptables	13
Événements majeurs de l'exercice	13
État du patrimoine	13
Variation des capitaux propres	15
Compte de résultat	15
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	17
État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution	17
Résultat par part *	17
Évolution du capital	18
Tableau de financement	18
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	19
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	21
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2020	21
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	23
TEXTE DES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 4 JUIN 2021	24
Résolutions à titre ordinaire	24



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2020

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

PARIS REALTY FUND (« PAREF ») représentée par Antoine de OLIVEIRA E CASTRO

MEMBRES

AUBE représentée par Audrey BROTTIER

DIRECT SOURCING représentée par Harry SEBAG

L&A Finance représentée par Jérôme RUSAK

Grégoire MOULINIER

Raphaël OZIEL

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

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représentée par Eric BULLE

Suppléant : Patrice MOROT

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

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Expert : CUSHMAN & WAKEFIELD

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

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

■ PAREF GESTION

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 € ■ Société de Gestion de Portefeuille ■ 380 373 753 RCS Paris

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

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

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ



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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire conformément aux articles 25 et 26 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020. 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 lu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1er janvier 2017.

■ RAPPORT DE CONJONCTURE

MARCHÉ DE TOURISME MONDIAL

Alors que les chiffres du tourisme mondial étaient en constante hausse depuis de nombreuses années, la crise de la Covid-19 les a fait chuter de manière historique. L'Organisation Mondiale du Tourisme (OMT) a recensé 1 300 milliards de dollars de perte au cours de l'année 2020. Cela correspond à une chute de 74 % des arrivées de touristes dans le monde par rapport à 2019, soit 1 milliard d'arrivées internationales en moins. A titre de comparaison, la baisse du tourisme liée à la crise économique mondiale de 2009 s'était traduite par une baisse de 4 %.

Dans ce contexte, l'Asie, première région touchée par la pandémie, enregistre la plus forte baisse des arrivées en 2020 (- 84 % par rapport à 2019). C'est aussi la région qui maintient les plus fortes restrictions sur les voyages. L'Europe a connu la plus forte chute en valeur absolue avec 500 millions d'arrivées en moins (-70 %). Sur le continent américain, le recul est estimé à 69 % sur l'année tandis qu'il est évalué à 75 % pour la région Afrique et Moyen-Orient.

Le tourisme est l'un des secteurs les plus touchés par la crise sanitaire et les conséquences sur l'emploi sont désastreuses : 100 à 120 millions d'emplois directement liés au tourisme sont menacés dont beaucoup dans les petites et moyennes entreprises.

La relance du tourisme mondial en 2021 sera corrélée au déploiement progressif du vaccin qui devrait aider à rétablir la confiance au sein des populations et à assouplir les restrictions gouvernementales sur les déplacements. Toutefois, l'OMT estime qu'il faudra compter entre 2 et 4 ans pour retrouver les niveaux de 2019.

MARCHÉ HÔTELIER ITALIEN

L'Italie n'a pas été épargnée par la crise sanitaire actuelle, affectant sévèrement son marché hôtelier. Certains hôtels n'ont pas rouvert depuis le mois de mars et les autres sont en sous-régime. En 2020, le taux d'occupation moyen des hôtels italiens restés ouverts était de 31 %. Le marché italien, composé de nombreux hôtels familiaux et de petites chaînes, est d'autant plus vulnérable que le secteur du tourisme représente 13 % de son Produit Intérieur Brut (PIB) et 15 % de sa main-d'œuvre.

L'indicateur clé des performances hôtelières, le RevPAR, soit le revenu moyen par chambre, qui se calcule en multipliant le taux d'occupation d'un hôtel par le prix moyen des chambres par nuitée, montre une baisse importante du secteur dans le pays. Alors qu'il s'établissait à 109 € en 2019, le RevPAR est redescendu à 46 € en 2020 soit une baisse de 71 % en 1 an.

Face à cette situation, le gouvernement italien, aux côtés du préteur de l'Etat, la CDP, a mis en place un Fonds National du Tourisme pour investir jusqu'à 2 milliards d'euros dans le marché hôtelier. Ce fonds de solidarité a pour ambition d'acquérir une participation dans des hôtels historiques ou emblématiques du pays.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le volume des investissements en Italie a été largement impacté par la pandémie. En 2020, la somme de 1 milliard d'euros a été investie dans le marché hôtelier italien, répartie sur 31 transactions. Cela représente une baisse de 68 % par rapport au record atteint en 2019 où 67 transactions avaient été enregistrées.

La plupart des transactions finalisées en 2020 sont issues de négociations démarrées en 2019. Si la pandémie a fait retarder les signatures des opérations, elle n'a pas eu d'impact sur les prix et les rendements. Les transactions ont été correctement réparties sur les deux semestres.

Deux transactions emblématiques ont été enregistrées cette année : l'acquisition par Covivio du portefeuille Dedic Anthology (un portefeuille de 8 hôtels dont 4 sont situés en Italie pour une valeur de 330 millions d'euros) ainsi que celle du Bauer Palazzo à Venise par l'investisseur autrichien SIGNA.

D'un point de vue géographique, Venise reste la ville la plus attractive pour les investisseurs, regroupant 39 % des investissements totaux dans l'hôtellerie en 2020, suivie par Rome (26 %), Florence (11 %) et Milan (7 %). Les hôtels « resorts » représentent quant à eux 16 % des investissements totaux.

Concernant les prix d'acquisition par chambre, Venise est également la plus chère avec une moyenne de 540 K€/chambre, suivie de Rome (250 K€/chambre), Florence (210 K€/chambre) et Milan (90 K€/chambre).

Enfin, toujours en 2020, les principaux investisseurs sont les institutionnels (40 %) et les fonds de private equity (37 %). Le reste des transactions est partagé entre les opérateurs hôteliers (13 %), les family offices (5 %) et les promoteurs (4 %).

NOTRE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Novapierre Italie avait pour objectif d'investir dans des hôtels ou résidences touristiques en Italie et constituer un parc diversifié d'immeubles. Compte tenu de la structure actuelle de l'offre hôtelière italienne, la politique d'investissement visait des actifs qui offrent un rendement immédiat ainsi qu'un potentiel de revalorisation sur le long-terme. Il peut ainsi s'agir d'hôtels nécessitant un changement de gérant afin d'optimiser leur exploitation ou d'établissements dont les prestations ou services peuvent être améliorés afin de les faire monter en gamme pour répondre à une clientèle de plus en plus exigeante. Ces transformations, décidées d'un commun accord avec un locataire en place ou avec un nouveau locataire pouvaient s'effectuer pendant les périodes de fermeture de l'hôtel (hôtels situés dans une station balnéaire ou dans une station de ski) ou pendant les périodes touristiques les plus creuses. Le volume d'investissement cible se situait entre 5 millions d'euros et 30 millions d'euros, Novapierre Italie n'étant alors plus en compétition avec les acteurs locaux, souvent à la recherche de volumes plus faibles, et hors compétition des acteurs internationaux, souvent à la recherche d'hôtels plus prestigieux aux volumes plus importants. Les investissements devaient se faire dans l'ensemble des zones touristiques du territoire, le portefeuille visant l'acquisition d'actifs sur les thématiques mer, culture, lacs et montagnes. Cette diversification géographique devait permettre ainsi de contrer les effets de la saisonnalité.

PERSPECTIVES 2021

En dépit des efforts déployés pour lever du capital auprès d'institutionnels et de clients privés, la SCPI n'a pas atteint les 15 % du capital social maximum statutaire dans les 12 mois qui ont suivi son ouverture au public tel que requis par le Code monétaire et financier (hors part des associés fondateurs). Une Assemblée Générale Extraordinaire a été convoquée pour le 12 janvier 2021 dans le but de réduire ce capital social maximum afin de le porter à un niveau atteignable avant le 21 janvier 2021. Faute d'avoir pu recueillir l'unanimité des votes lors de cette Assemblée tel que requis par l'Autorité des Marchés Financiers, nous avons dû prendre acte que le capital social maximum ne pouvait être réduit et que par conséquent la SCPI Novapierre Italie devait être dissoute au terme de sa première année de vie.

Les formalités de dissolution vont donc être mises en œuvre en 2021 afin de liquider la SCPI dans l'année.

■ RAPPORT IMMOBILIER

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF, avec une actualisation de la valeur vénale annuelle entre deux expertises quinquennales. Il est précisé que l'expert immobilier ne se considère pas comme « Expert externe en évaluation » au sens de la Directive AIFM conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier au regard des obligations réglementaires et des responsabilités qui se rattachent à sa fonction, comme l'ensemble des experts de la place. En conséquence, la société de gestion a mis en place un process interne (Comité d'évaluation) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation annuelle de l'ensemble des lignes en portefeuille. La SCPI ne détient pas d'actifs immobiliers au 31/12/2020. Par conséquent, aucune campagne d'évaluation n'est intervenue.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2020, la SCPI ne détenant pas encore d'actif immobilier, aucune information n'est disponible.

■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

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

Le capital social au 01/01/2020 s'élevait à 2 513 600 € (hors prime d'émission) répartis en 12 568 parts. Il a évolué

sur l'exercice 2020 pour atteindre 3 503 200 € (hors prime d'émission), repartis en 17 516 parts au 31/12/2020.

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

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Sur l'exercice 2020, 60 parts enregistrées au prix de retrait ont été compensées. Aucune part n'est en attente de retrait au 31/12/2020.

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2020.

ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2020	
	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)
Valeur comptable (1)	3 570 510	204
Valeur de réalisation (2)	3 600 426	206
Valeur de reconstitution (3)	4 000 473	228

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2020. 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 206,1 € et 251,9 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

Le prix de souscription est fixé à 250 € depuis le 13 décembre 2019.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à une perte de 135 917 €. Aucune distribution n'a été effectuée sur l'exercice 2020.

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

Report à nouveau après affectation du résultat 2019	- 44 333 €
Résultat 2020	- 135 917 €
Acompte sur distribution	0 €
Affectation du résultat 2020	- 135 917 €
Report à nouveau au 31/12/2020 après affectation du résultat	- 180 250 €

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 2020, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 23 personnes bénéficiaires en 2020 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage) représentant 15 Equivalents Temps Plein, s'est élevé à 1 351 249 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Paref Gestion sur l'exercice : 1 225 185 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Paref Gestion sur l'exercice : 126 064 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 Fund & Investment Management, les Gérants, le Directeur commercial et le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI). Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différées) en 2020 versées par Paref Gestion à ces collaborateurs (soit 7 personnes) s'élève à 499 792 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 1er 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 2ème 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 1er niveau,
- le contrôle périodique de 3ème niveau est assuré par un cabinet de contrôle externe indépendant.

FISCALITÉ

Il n'y a pas de revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2020 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 -10,95 € pour l'année 2020.

Sur l'exercice 2020, aucun abandon de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt n'a été concédé par Novapierre Italie.

La valeur IFI de la part de Novapierre Italie conseillée par la Société de Gestion est nulle, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non, en l'absence de patrimoine immobilier au 31 décembre 2020.

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.

■ VIE SOCIALE

REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE MAXIMUM

La Société de Gestion a ouvert au public la commercialisation des parts de la SCPI NOVAPIERRE Italie le 21 janvier 2020 après avoir reçu le visa de l'AMF le 13 décembre 2019.

Cette SCPI, dédiée à l'immobilier de tourisme en Italie, a vu sa collecte ralentir dès le mois de février compte tenu de la crise sanitaire liée à la Covid-19, après avoir fait l'objet de souscriptions dès son lancement. L'article L214-116 du Code monétaire et financier prévoit que 15 % au moins du capital maximum des sociétés civiles de placement immobilier soit souscrit par le public dans un délai de 12 mois après la date

d'ouverture à la souscription. Ce capital est fixé par les statuts de la société.

Si cette obligation n'est pas satisfaite, la société est dissoute et les associés sont remboursés du montant intégral de leur souscription (exception faite des associés fondateurs). A cet effet, il est rappelé en tant que de besoin qu'un cautionnement garanti aux associés hors les fondateurs le remboursement du montant du prix de souscription des parts dont ils sont titulaires.

Les statuts de la SCPI NOVAPIERRE Italie fixent le capital statuaire maximum à 50.000.000 € sans obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

En conséquence, 15 % de ce capital devait être souscrit avant le 21 janvier 2021, soit un montant de 7 500 000 € (hors parts des fondateurs). Compte tenu du ralentissement des souscriptions du fait des éléments indiqués ci-dessus, l'atteinte de 15 % du capital social d'ici le 21 janvier 2021 restait incertaine.

Toutefois, confiante en la stratégie d'investissement de cette SCPI, la Société de Gestion en accord avec le Conseil de surveillance, a proposé de réduire le capital social statuaire maximum pour le fixer à un montant compatible avec le volume de collecte attendu pour cette première année d'existence de la SCPI afin d'atteindre le montant de 15 % dans le délai imparti et de ne pas s'engager dans une dissolution non souhaitée.

Cette solution aurait permis d'assurer la continuité de la SCPI. La Société de Gestion s'était engagée à proposer par la suite les augmentations de capital idoines qui auraient permis d'accompagner le développement de la SCPI, avec l'objectif de retrouver le niveau de capital social statuaire maximum initialement projeté.

Pour que cette solution soit entérinée et qu'en conséquence la SCPI ne soit pas dissoute, l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) a demandé à la société de gestion que la totalité des Associés de la SCPI vote favorablement à la réduction du capital afin de garantir la protection de tous les Associés. Toutefois, aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 janvier 2021, la réduction du capital social statuaire maximum n'a pas été approuvée par l'unanimité des associés.

DISSOLUTION DE PLEIN DROIT DE LA SCPI

Le capital social maximum n'ayant pu être réduit par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 janvier 2021, l'obligation dictée par l'article L214-116 du CMF prévoyant que 15 % au moins du capital maximum de la SCPI soit souscrit par le public dans un délai d'une année après la date d'ouverture à la souscription n'a pas été satisfaite.

En conséquence, la SCPI a été dissoute de plein droit.

Aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 mars 2021, les Associés ont acté la dissolution de la SCPI à compter de cette date. Le Liquidateur désigné est la société PAREF Gestion. Le siège de liquidation est fixé au siège social de la Société, 153 boulevard d'Hausmann, 75 008 Paris. Le Conseil de surveillance ainsi que les Commissaires aux comptes sont maintenus et continueront d'exercer leur fonction auprès du Liquidateur.



COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2020		31/12/2019	
		Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
► IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Construction sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1				
Immobilisations en cours					
► PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2				
Provisions pour risques et charges					
► TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	3	999	-		
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	3				
Financières contrôlées	3	-			
Provisions pour risques et charges	3	- 30 915	- 30 915		
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		- 29 916	- 30 915	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées	4				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	5	603	603		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	5	- 603	- 603		
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II		0	0	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	6		-		
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
► CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés					
Autres créances	7	223 594	223 594	5 088	5 088
Provision pour dépréciation des créances				-	-
► VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement				-	-
Fonds de remboursement				-	-
Autres disponibilités	8	3 496 481	3 496 481	2 620 390	2 620 390
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		3 720 074	3 720 074	2 625 478	2 625 478
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
► DETTES					
Dettes financières	9	- 222	- 222	-	-
Dettes d'exploitation	10	- 118 427	- 118 427	- 30 531	- 30 531
		-	-	-	-
Dettes diverses	10	- 999	- 999	-	-
TOTAL passifs d'exploitation - IV		119 648	119 648	30 531	30 531
► COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avance		-	-		
Produits constatés d'avance					
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)					
TOTAL comptes de régularisation - V		-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		3 570 510		2 594 947	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			3 569 511		2 594 947

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2019 Situation d'ouverture (€)	Affectation résultat N-1 (€)	Autres mouvements (€)	31/12/2020 Situation de clôture (€)
CAPITAL	1				
Capital souscrit		2 513 600		989 600	3 503 200
Capital en cours de souscription		-		-	-
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion		125 680		248 900	374 580
Primes d'émission en cours de souscription		-		-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		-		- 127 020	- 127 020
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Écarts de réévaluation		-		-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs		-		-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE					
		-		-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CÉSSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	3				
		-		-	-
RÉSERVES					
REPORT À NOUVEAU	4	-	- 44 333	-	- 44 333
RÉSULTAT DE L'EXERCICE ANTÉRIEUR	4	-44 333	44 333	-	-
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTÉRIEUR	4	-	-	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	5			- 135 917	- 135 917
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	5			-	-
TOTAL GÉNÉRAL		2 594 947		975 563	3 570 510

■ HORS BILAN

	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus	9 375 000 €	9 375 000 €
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
TOTAL	9 375 000 €	9 375 000 €

COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2020 Valeurs exprimées en €	31/12/2019 Valeurs exprimées en €
PRODUITS IMMOBILIERS			
► PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers			
Charges facturées			
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes			
Reprises de provisions			
Transfert de charges immobilières			
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I			
► CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits			
Travaux de gros entretiens			
Charges d'entretien du patrimoine locatif			
Dotations aux provisions pour gros entretiens			
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers			
Autres charges immobilières			
Charges d'intérêts des emprunts			
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II			
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)			
► PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	1	127 020	
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		127 020	-
► CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	2	125 200	
Charges d'exploitation de la société	3	22 245	25 443
Diverses charges d'exploitation	4	83 974	18 890
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		231 419	44 333
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)		- 104 399	- 44 333
► PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers			
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		-	-
► CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations		31 518	
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II		31 518	-
RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)		- 31 518	-
► PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels			
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		-	-
► CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles			
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		-	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		- 135 917	- 44 333





ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

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

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

À la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Une partie des frais d'acquisition des immobilisations locatives est imputée 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.

La SCPI NOVAPIERRE Italie ne détient aucun immeuble au 31/12/2020.

2. Provision pour gros entretiens

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

Aucune provision n'a été comptabilisée au 31/12/2020, la SCPI NOVAPIERRE Italie ne détenant pas d'actif.

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 2020, la SCPI NOVAPIERRE Italie détient 99,90 % des parts de la SCI HOTELLEZZA.

La valeur comptable des titres de la SCI HOTELLEZZA est le montant du capital pris dans la SCI, soit 999 € (999 parts à 1 € de valeur nominale), non versé au 31 décembre 2020.

Compte tenu de la situation nette négative de la SCI HOTELLEZZA une provision pour risque et charge a été comptabilisée au 31 décembre 2020 pour 30 915 €.

HOTELLEZZA (QP NIT : 999/1000 parts)	Valeur Comptable	Actif net Réévalué
Immeubles		
Autres immobilisations financières		
Dettes financières		
Autres actifs et passifs circulants	999 €	0 €
Ecart d'acquisition		
Total	999 €	0 €

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

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

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

Au 31 décembre 2020, la SCPI NOVAPIERRE Italie ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

5. Avance en compte courant des immobilisations financières contrôlées

Une provision pour dépréciation du compte courant de la filiale a été comptabilisée au 31/12/2020 pour 603 €.

	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	603 €	603 €	1000 €	-32 518 €	-31 518 €	99,90 %
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	603 €	603 €	1 000 €	-32 518 €	-31 518 €	

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, ce qui n'est pas le cas au 31 décembre 2020.

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le poste « Etat et autre collectivités » comprend la TVA déductible ou à déduire des factures de fournisseurs reçues et à recevoir et d'encaissements de souscriptions au titre de 2020 qui ont été effectivement reçus en janvier 2021.

	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	36 094 €	5 088 €
Syndics		
Autres débiteurs	187 500 €	
Charges constatées d'avance		
TOTAL	223 594 €	5 088 €

8. Autres disponibilités

Le solde au 31 décembre 2020 correspond aux avoirs sur les comptes bancaires pour 3,5 M€ qui étaient de 2,6 M€ au 31 décembre 2019.

9. Dettes financières

À la clôture de l'exercice 2020, aucun emprunt n'a été souscrit par la SCPI. Les frais bancaires du 4ème trimestre 2020 de la banque ARKEA ont été comptabilisés en intérêts bancaires courus au 31 décembre 2020 pour 222 €.

10. Autres dettes et comptes de régularisation

AUTRES DETTES

	31/12/2020	31/12/2019
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	118 427 €	30 531 €
Etats et autres collectivités		
Autres créditeurs	999 €	
Dividendes		
Produits constatés d'avance		
TOTAL DES AUTRES DETTES	119 426 €	30 531 €

Il s'agit des factures fournisseurs reçues à payer et des factures de frais d'exploitation à recevoir et de la prise de participations dans sa filiale non versée au 31/12/2020.

■ 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 (200 €) et la prime d'émission (50 €), cette dernière est la différence entre le prix de souscription de 250 € et la valeur nominale de la part sociale.

Sur l'exercice 2020, 5 008 parts ont été souscrites, 60 parts sont sorties.

2. Capital et prime d'émission en cours

Prélèvement sur la prime d'émission si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

Sur l'exercice 2020, 125 K€ de commissions de souscription et 2 K€ de frais de constitution ont été imputés sur la prime d'émission.

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

Néant.

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à - 44 333 € après affectation du résultat de 2019.

Après affectation du résultat 2020, le solde du report à nouveau sera de - 180 250 €.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2020 s'élève à - 135 917 €. Aucune distribution n'a été effectuée sur l'exercice 2020.

■ COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits et les charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de la SCPI : résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière, résultat financier, résultat exceptionnel et résultat de l'exercice.

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Il n'y a pas de revenus locatifs à la clôture de l'exercice, aucun actif n'ayant été acquis sur l'exercice 2020.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Transfert de charges d'exploitation

Comme le prévoient le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions et les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

2. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2020 les commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 0 € (11 % des loyers nets encaissés et des produits financiers nets encaissés)
- Commission de souscription : 125 K€ (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier 75 €)
- Commission sur arbitrage : 0 € (0,5 % du prix de vente ajouté de 3 % de la différence entre le prix de vente et les valeurs comptables après impôt),
- Commission de pilotage des travaux : 0 € (1 % des travaux supérieurs à 10 K€)

3. Charges d'exploitation de la société

Les charges d'exploitation sont les honoraires de CAC pour 10 K€, de dépositaire pour 12 K€.

4. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend des honoraires d'avocats pour 56 K€, des frais de constitution imputés sur la prime d'émission pour 2 K€, des frais d'assemblée générale et de rapport annuel pour 7 K€ et des frais de caution bancaire pour 19 K€.

En effet, l'engagement donné par le Crédit Agricole Brie Picardie a donné lieu au paiement d'une caution bancaire égale à 0,40 % du montant de 9 375 000 € engagé par la banque, soit 18 750 €.

RÉSULTAT FINANCIER

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

La situation nette négative de la filiale pour - 31 518 € a donné lieu à la comptabilisation d'une provision du compte courant pour 603 € et d'une provision pour risque et charge de 30 915 €.



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 III.2.

EVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Le délai de 12 mois pour obtenir la souscription de 15 % du capital maximal a expiré le 21 janvier 2021. La collecte n'a pu être faite dans le délai imparti. L'AMF ayant imposé l'unanimité des porteurs pour une réduction de capital, cette modification statutaire n'a pu être faite. En conséquence, une Assemblée Générale Extraordinaire a été convoquée pour voter la dissolution à compter du 5 mars 2021.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

■ ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	MONTANT TOTAL EN €	MONTANT PAR PART EN €	MONTANT TOTAL EN €	MONTANT PAR PART EN €
	2020		2019	
Nombre de part au 31/12		17 516		12 568
Placements immobiliers	- 29 916		-	
Valeurs nettes des autres actifs	3 600 426		2 594 947	
VALEUR COMPTABLE	3 570 510	204	2 594 947	206
Valeurs vénale des immobilisations locatives	-		-	
Valeurs nettes des autres actifs	3 600 426		2 594 947	
VALEUR DE REALISATION	3 600 426	206	2 594 947	206
Frais d'acquisition des immeubles	-		-	
Prime d'émission	400 047		288 327	
VALEUR DE RECONSTITUTION	4 000 473	228	2 883 275	229

■ RÉSULTAT PAR PART *

	2019		2020	
	€	%	€	%
► REVENUS (1)				
Recettes locatives brutes				
Produits des participations contrôlées				
Produits financiers				
Produits divers (2)			0,00	100,00 %
TOTAL REVENUS	-	0,00	0,00	100,00 %
► CHARGES (1)				
Commission de gestion				
Autres frais de gestion (3)	3,53	100,00 %	5,96	76,81 %
Charges locatives et entretien du patrimoine				
Charges financières				
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	3,53	100,00 %	5,96	76,81 %
► Amortissement net				
- patrimoine				
- autres				
► Provisions nettes				
- pour travaux				
- autres			1,80	23,19 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-	0,00	1,80	23,19 %
TOTAL CHARGES	3,53	100,00 %	7,76	100,00 %
RÉSULTAT	- 3,53		- 7,76	100,00 %
Variation report à nouveau	- 3,53		- 7,76	
Variation autres réserves				
Revenus distribués				
Nombre de parts au 31.12		12 568		17 516
Nombre de parts moyen pour l'exercice		12 568		17 516

* 2 derniers exercices

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

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

(2) Commissions de souscription et de cession, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels(3) Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 23/09/2019 Nominal de la part : 200 €

Année	Montant du capital nominal au 31	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'Associés au 31/12	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12
2020	3 503 200 €	17 516	49	125 200 €	250 €
2019	2 513 600 €	12 568	8	N/C	210 €

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2019 Valeurs exprimées en €	Variation (€)	31/12/2020 Valeurs exprimées en €
Variation de capital, y compris prime d'émission	2 639 280	1 238 500	3 877 780
Cessions d'immeubles			
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)			
Bénéfice hors plus-values de cession	- 44 333	- 91 584	- 135 917
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves		- 44 333	- 44 333
Variation des dettes à long terme			
Variation des dettes à court terme	30 531	89 117	119 648
Dotations nettes aux provisions		31 518	31 518
TOTAL DES RESSOURCES	2 625 478	1 223 218	3 848 696
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions			
Commission de souscription		125 200	125 200
Frais d'acquisition			
Frais de constitution		1 820	1 820
Variation des valeurs réalisables		999	999
Fonds de remboursement	5 088	219 108	224 196
Dividendes			
TOTAL DES EMPLOIS	5 088	347 128	352 216
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	2 620 390	876 091	3 496 481
Passif exigible	- 30 531	-89 117	-119 648
Variation des valeurs réalisables	5 088	219 108	224 196
Solde du dividende			
Cessions en cours			
Acquisitions en cours			
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	2 594 947	1 006 082	3 601 029

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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Les membres du Conseil de Surveillance vous présentent le rapport annuel de votre SCPI Novapierre Italie.

Au cours de l'année 2020, votre Conseil de Surveillance a pu se réunir à trois reprises afin d'assurer sa mission de vérification et de contrôle d'une part et afin d'échanger avec la société de gestion sur l'impact de la crise sanitaire Covid-19 d'autre part. De plus, votre Conseil a régulièrement suivi l'évolution du capital de votre SCPI et a régulièrement été informé de ses projets d'acquisition.

Après une ouverture des souscriptions de Novapierre Italie le 21 janvier 2020, la crise sanitaire a sonné le glas de l'explosion du secteur touristique qu'on connaissait jusqu'alors. Les compagnies aériennes et le secteur hôtelier ont été parmi les plus touchés par la crise et par l'arrêt brutal des flux touristiques. Lancée juste avant la fermeture des frontières mondiales, votre SCPI n'a pas réussi à réunir assez de capitaux dans l'année, faute de visibilité sur la reprise du secteur pour les épargnants. Le nombre de parts au 31 décembre 2020 s'élevait donc à 17 516, se décomposant entre 12 568 parts souscrites par les associés fondateurs et 4 948 parts souscrites dans le public. Las, ce montant était insuffisant eu égard à la réglementation de la SCPI qui impose que 15 % du capital social maximum statutaire soit réuni dans la première année d'exercice de la SCPI.

Afin d'assurer la pérennité de votre SCPI, nous avons pris la décision d'approuver la recommandation de la société de gestion d'organiser une Assemblée Générale Extraordinaire avec pour objet de voter la réduction de ce montant maximal. Cette Assemblée, qui s'est tenue en janvier 2021, n'a pas rassemblé l'unanimité de vos votes, ce qui contraint la société de gestion à engager les opérations de liquidation de la SCPI.

Nous serons désormais vigilants quant à la bonne tenue du plan de liquidation proposé par la société de gestion afin d'assurer le remboursement de chaque associé de la SCPI.

Afin d'en assurer sa bonne exécution, votre Conseil de Surveillance vous invite à approuver les projets de résolutions proposés.

Paris, le 7 avril 2021

Antoine CASTRO

Président du Conseil de surveillance



Pienza, Province de Sienne, Toscane, Italie



RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

■ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

Aux associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier NOVAPIERRE ITALIE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion 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 23 avril 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle

■ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés de la convention suivante qui a été passée au cours de l'exercice écoulé.

Avec la SCI Hotellezza.

Une convention d'avance en compte courant a été conclue entre la SCPI Novapierre Italie et la SCI Hotellezza le 03 août 2020 pour une durée indéterminée. Au titre de cette convention, Novapierre Italie, associée de la SCI Hotellezza, dont elle détient 99 % des parts, consent au profit de cette dernière une avance de trésorerie afin de satisfaire les besoins de trésorerie courante de ladite filiale. Cette convention a été conclue à durée indéterminée et sans application de taux d'intérêts.

Au 31 décembre 2020, le montant de l'avance s'élève à 602,83 euros.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Peref Gestion,

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

1) Commission de gestion

Son montant est de 11 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2020.

2) Commission sur retrait, cession et mutation des parts

À ce titre, un forfait de 75 € hors taxes par dossier est facturé par la société de gestion. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2020.

3) Commission de souscription

Son montant est fixé à 10 % hors taxes maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2020, la société de gestion a perçu une commission de souscription de 125 200 euros HT.

4) Commission sur arbitrages des actifs immobiliers

Une commission est calculée lors de la cession de chaque actif immobilier. Son montant est égal à 0,5 % hors taxes du prix de vente, ajouté à 3 % hors taxes de la différence, quand elle est positive, entre le prix de vente et la valeur comptable après impôt. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2020.

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

Son montant est de 1 % hors taxes maximum sur les gros travaux supérieurs à 10 K€ hors taxes et suivis directement par la société de gestion. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2020.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 23 avril 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Eric Bulle



TEXTE DES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 4 JUIN 2021

■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

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 2020 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

APPROBATION DES CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 214-106 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte des conclusions desdits rapports et approuve les conventions qui y sont mentionnées.

TROISIÈME RÉSOLUTION

QUITUS A LA SOCIETE DE GESTION

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF Gestion de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

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

Résultat au 31/12/2020	-135 917 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	-180 250 €
Résultat distribuable au 31/12/2020	0 €
Distribution 2020	0 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	-180 250 €

Le résultat pour une part est de -7,76 €/part. Il n'y a pas de résultat distribuable au 31/12/2020.

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 2020 à :

La valeur comptable	3 570 510 € soit 204 € par part
---------------------	---------------------------------

SIXIÈME RÉSOLUTION

APPROBATION DE LA VALEUR DE REALISATION 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 2020 à :

La valeur de réalisation	3 600 426 € soit 206 € par part
La valeur de reconstitution	4 000 473 € soit 228 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

POUVOIRS POUR FORMALITES

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



NOVAPIERRE ITALIE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
877 491 415 RCS Paris
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris
Visa AMF SCPI n°19-31 en date du 13 décembre 2019
SCPI gérée par PAREF Gestion



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

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 euros
380 373 753 RCS Paris
Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008
Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE