



NOVAPIERRE 1

RAPPORT ANNUEL

2020





ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

L'année qui vient de s'écouler a été particulièrement éprouvante pour votre SCPI Novapierre 1. Contraints de fermer leurs portes pendant plusieurs mois de l'année à cause de la crise sanitaire de la Covid-19, nos locataires ont rencontré de nombreuses difficultés qui ont eu des répercussions importantes sur votre SCPI, faute de loyers régulièrement encaissés.

Face à cela, notre société de gestion s'est totalement mobilisée pour répondre à cette situation inédite et proposer une réponse à la hauteur des enjeux. Dès la fin du premier confinement, nous avons mis en place un plan de recouvrement de loyers, locataire par locataire, avec toujours le double objectif de recouvrer un maximum de loyers et d'éviter les faillites de nos commerçants. Grâce à cet effort, nous avons pu recouvrer 84,4 % de nos loyers au 31 décembre 2020 et poursuivons nos actions afin de recouvrer la part restante. Ainsi, pour l'année 2020, votre SCPI a pu distribuer un dividende de 16,26 euros par part, soit un taux de rendement de 3,7 %, une belle performance pour cette année si dure pour nos commerces !

De plus, nous avons continué à travailler activement votre portefeuille afin d'accroître les perspectives de rendement. Ainsi, le taux d'occupation de la SCPI s'est maintenu à 90,1 % entre fin 2019 et fin 2020 en dépit des départs que nous avons pu enregistrer à cause de la crise sanitaire. L'amélioration de la qualité des actifs et du profil de nos locataires demeure notre priorité à laquelle nous travaillons quotidiennement. Preuve en est, à périmètre constant, la valeur totale du portefeuille n'enregistre qu'un léger recul de 0,4 % qui montre que votre portefeuille a su résister face à l'impact de la crise sur les commerces.

Cette stratégie a d'ailleurs été saluée pour sa pertinence et sa résilience par la presse spécialisée. Novapierre 1 a ainsi pris la tête du classement 2020 des meilleures SCPI de commerce établi cette année par Le Particulier et MeilleureSCPI.com.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial



SOMMAIRE

SCPI CLASSIQUE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

17 JUIN 2021

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE - EXERCICE 2020	3
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020	4
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	7
Rapport de conjoncture	7
Rapport immobilier	9
Rapport administratif et financier	12
Vie sociale	15
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020	17
État du patrimoine	17
Variation des capitaux propres	18
Hors Bilan	18
Compte de résultat	19
ANNEXE AUX COMPTES	21
Règles et méthodes comptables	21
Événements majeurs de l'exercice	21
État du patrimoine	21
Variation des capitaux propres	25
Compte de résultat	26
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	29
Résultat par part	29
Tableau de financement	30
Évolution du capital	30
Prix et distribution sur valeur de marché	30
Marché secondaire des parts	30
Inventaire détaillé des placements immobiliers - NOVAPIERRE 1	31
Répartitions sectorielles et géographiques - NOVAPIERRE 1	33
Inventaire détaillé des placements immobiliers - IMMOCTAVE	33
Répartitions sectorielles et géographiques - IMMOCTAVE	34
Cessions 2020	34
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	36
NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	38
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	40
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2020	40
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les Conventions Réglementées	42
TEXTES DES RÉSOLUTIONS	44
Résolutions à titre ordinaire	44



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

EXERCICE 2020

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Jacques de JUVIGNY - Directeur Administratif et Financier

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020

MEMBRES

AAAZ représentée par Marie-Dominique BLANC BERT

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020

APICIL EPARGNE représentée par Pierre MONNERAYE

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020

Bruno FISCHER - Notaire

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020

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

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020

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

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020

SCI de l'ASNEE représentée par Henri TIESSEN

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020

Bertrand de GELOES d'ELSLOO - Chef d'entreprise

Guy FAUCHON - Retraité, ancien Expert-Comptable et Commissaire aux comptes

SNRT représentée par Dominique CHUPIN

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représentée par Eric BULLE

Suppléant : Patrice MOROT

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

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

■ PAREF GESTION

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 € Société de Gestion de Portefeuille Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008 Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

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

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ



CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020



CAPITALISATION 190,6 MILLIONS D'EUROS



2 429 ASSOCIÉS

433 144

NOMBRE DE PARTS
EN CIRCULATION

440 €

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

404,80 €

PRIX DE RETRAIT



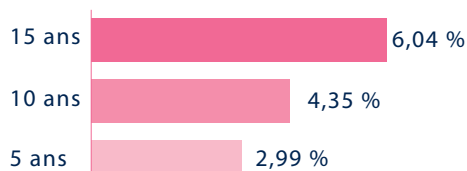
VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

VALEUR DE RÉALISATION		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	176 527 983 €	Montant total	205 940 603 €
Montant par part	408 €	Montant par part	475 €



PERFORMANCES

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



TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE
(TRI)

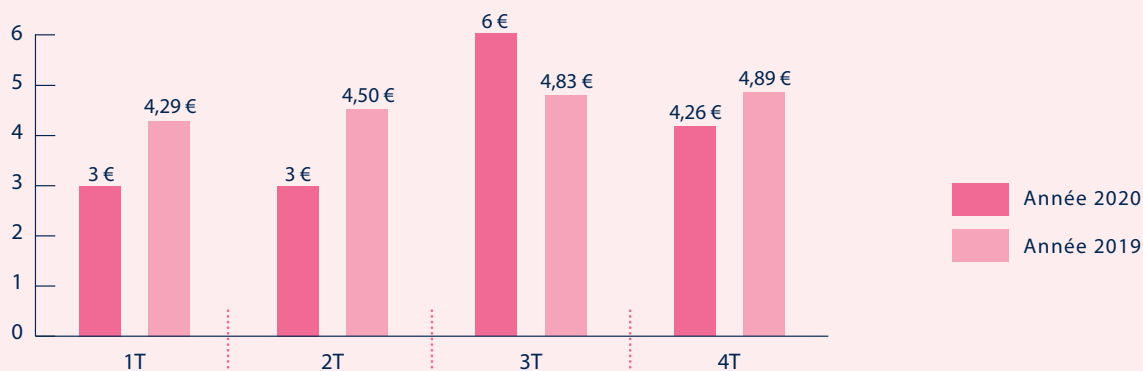
3,70 %

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ
(TDVM)



DISTRIBUTION

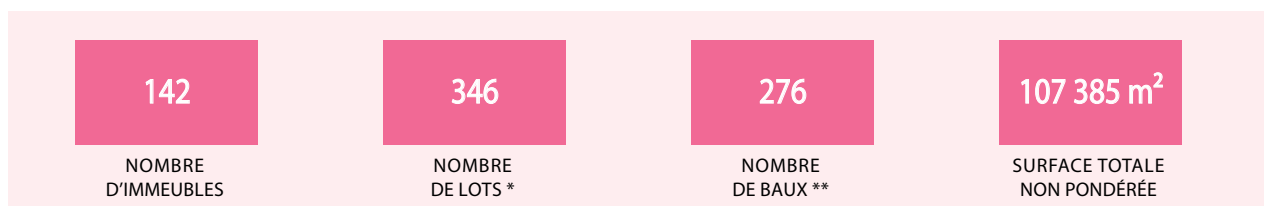
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



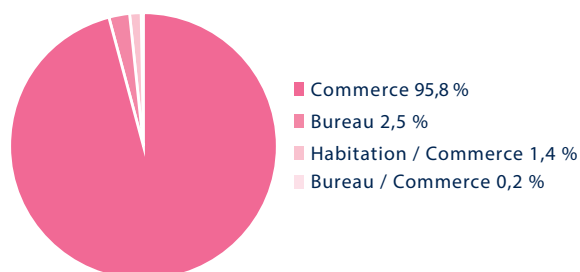
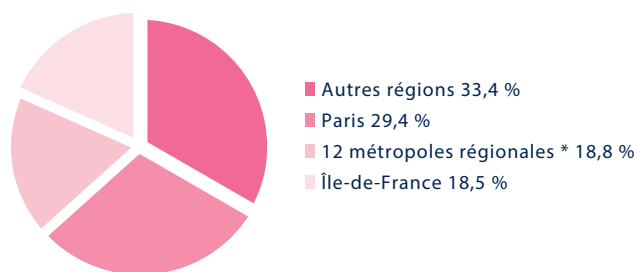
ACOMPTES DE DISTRIBUTION PAR PART



PATRIMOINE



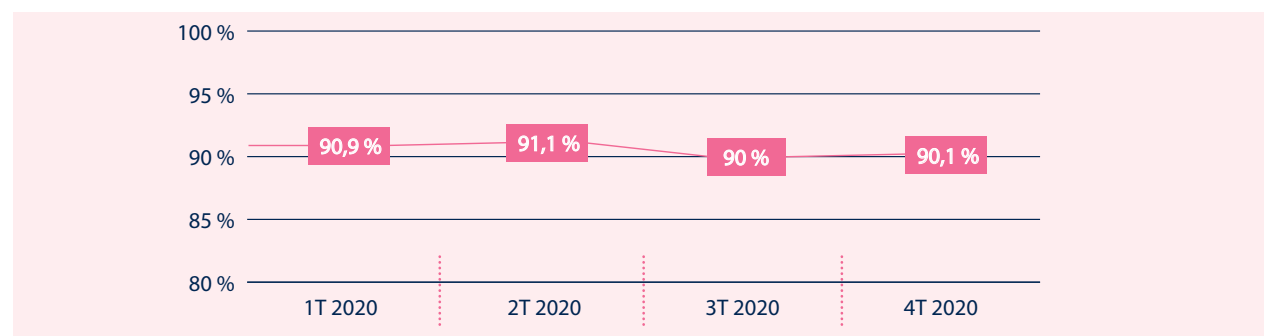
* Unité locative louée ou non louée / ** Unité locative louée

RÉPARTITION SECTORIELLE
(exprimée en valorisation HD)RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(exprimée en valorisation HD)

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



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2020 *



* Taux d'Occupation Financier (TOF) : le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier). Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée à d'autres actifs. Le rachat des parts par la SCPI à la valeur déterminée par PAREF Gestion dépend de l'existence de demandes de souscriptions au prix correspondant. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans cet instrument est décrit dans le DICI et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tout investisseur doit apprécier son intérêt à investir au regard de sa situation personnelle et est invité à prendre l'attache d'un conseil afin d'évaluer, si nécessaire, les conséquences fiscales d'un tel investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait proposé dans le cadre d'un emprunt, l'attention des investisseurs doit être attirée sur les risques spécifiques associés. Cet instrument financier n'est pas destiné et ne peut être souscrit par des US Persons au sens de la réglementation. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.




Summer Flow

SHOP ONLINE 



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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire, conformément aux articles 20, 21 et 22 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables au 1er janvier 2017.

■ RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

La pandémie de la Covid-19 a lourdement impacté les perspectives de croissance mondiale et a durement frappé l'économie française.

Le premier confinement a marqué une rupture très nette de la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) au 2e trimestre (-13,7 %) avec l'arrêt brutal d'une grande partie des activités pendant 2 mois. Le 3e trimestre a heureusement été plus dynamique qu'attendu avec +18,5 %, une reprise cependant écourtée au 4e trimestre par les restrictions sanitaires imposées lors le second confinement de l'automne. L'année 2020 s'achève donc dans un contexte de récession record de -8,2 %, soit mieux que les -9,0 % anticipés par l'INSEE mais en dessous de la moyenne de l'Eurozone (-6,4 %). Ce dernier chiffre reflète en effet des situations très variables entre les pays, certains ayant été moins touchés par la crise sanitaire. La France devrait toutefois profiter d'un rebond significatif avec une croissance estimée à 5,5 % en 2021 et à 4,0 % en 2022, deux années qui devraient être soutenues par la consommation des ménages dont le revenu a été en partie préservé avec le maintien du marché du travail et les plans d'aides publics.

En effet, pour faire face à la pandémie, de nombreux dispositifs d'aides ont vu le jour. Le « quoi qu'il en coûte » français a été instauré en mars 2020 par le gouvernement pour soutenir les entreprises et les Français durant cette crise inédite. Des sommes massives ont été injectées dans l'économie française, notamment au travers de deux dispositifs majeurs : le chômage partiel et les prêts garantis par l'Etat. Un an après sa mise en place, l'exécutif prévoit la sortie progressive de cette stratégie en parallèle de l'avancée des campagnes de vaccination qui laisse entrevoir une reprise de l'activité dans son ensemble et donc de l'économie.

Au sein de la zone euro, la Banque Centrale Européenne (BCE) a elle aussi lancé en mars dernier un programme de rachat d'urgence de dette privée et publique afin de soutenir l'économie. Initialement doté de 750 milliards d'euros jusqu'en juin 2021, le programme d'assouplissement quantitatif a finalement été prolongé jusqu'en mars 2022 et son volume a été porté à 1 850 milliards d'euros. Le taux d'intérêt de dépôt est maintenu à -0,5 % alors que les taux interbancaires restent négatifs également.

Au niveau national, les émissions obligataires se font également à taux négatifs, dans le sillon tracé par la BCE et entretenu par les Banques Centrales nationales. Début 2021, le taux de rendement moyen de l'OAT à 10 ans est descendu à -0,34 % (contre -0,06 % à fin 2019). Le spread avec les taux de rendement prime immobilier est donc toujours favorable à cette classe d'actifs, de l'ordre de 310 à 480 points de base selon le type d'actif immobilier considéré.

Dans ce contexte, la collecte des fonds immobiliers s'est maintenue à des niveaux élevés, assurant au marché une bonne liquidité et une croissance continue même si ralentie par la crise. Les SCPI ont collecté 6 milliards d'euros en 2020, représentant un repli de 29,5 % par rapport à 2019. Du côté des investissements, les SCPI ont réalisé pour 8,4 milliards d'euros d'acquisitions en 2020 (contre 9,2 milliards en 2019), à 65 % sur des actifs de bureaux et 15 % des locaux commerciaux, les deux cibles majeures d'investissements. Au 31 décembre 2020, la capitalisation des SCPI atteignait ainsi 71,4 milliards de d'euros, en hausse de 9 % sur un an.



MARCHÉ IMMOBILIER

En 2020, le volume d'investissement immobilier français s'établit à 26,8 milliards d'euros, en baisse par rapport à 2019 qui cumulait 34,5 milliards d'investissements. On dénombre toutefois 733 transactions cette année, soit seulement 20 de moins que l'an dernier, ce qui est dû à la part croissante des transactions enregistrées entre 20 et 50 millions d'euros. A contrario, le nombre de transactions comprises entre 50 et 200 millions affichent la plus forte baisse (-40 %) alors que les transactions au-dessus de 200 millions d'euros continuent de porter le marché avec près de 40 % du volume total annuel échangé.

En dépit de la crise sanitaire, les parts de marché par typologie d'actif ont peu évolué en 2020 : les bureaux concentrent toujours la majorité des investissements soit 69 % du montant total engagé sur l'année (18,5 milliards d'euros en 2020 contre 26,8 en 2019) alors que le commerce se maintient à 16 % des volumes échangés. Enfin, les entrepôts et locaux d'activités maintiennent leur position avec 15 % du volume des investissements. Les préférences géographiques des investisseurs sont restées également identiques ; l'Île-de-France concentre toujours la très grande majorité des capitaux engagés, à hauteur de 63 % de l'investissement total hors portefeuilles (soit un volume total proche de 17 milliards d'euros). On comptabilise 4,2 milliards d'euros d'investissements sur des actifs en régions et la part des portefeuilles s'élève, quant à elle, à 5,6 milliards d'euros.

Le volume d'investissement francilien est porté à 90 % par des actifs tertiaires dont les valeurs métriques peuvent atteindre des sommets (29 signatures à plus de 20 000 €/m² de prix moyen, essentiellement sur des actifs bureaux). Le volume d'investissement en commerces n'est pas en reste puisque cette classe d'actifs a totalisé un volume de 1,3 milliards d'euros sur l'année, contre 3,4 milliards en 2019. En régions, la répartition des montants investis est plus équilibrée : les opérations sur actifs de bureaux sont moins prédominantes, représentant approximativement 45 % des volumes contre à peu près 25 % pour les entrepôts et 15 % pour les actifs de commerce. Sur les cessions de portefeuilles, le montant total atteint est de 5,7 milliards d'euros. Cela concerne essentiellement les commerces (à hauteur de 2,5 milliards d'euros) et des entrepôts logistiques (2,2 milliards d'euros).

PERSPECTIVES 2021

Après une première partie d'année 2020 qui a continué à enregistrer les transactions négociées avant crise, la 2e moitié de l'année a vu les investisseurs en commerces se diriger massivement vers les commerces de proximité et les surfaces commerciales dites « essentielles ». Avec les prolongements des mesures de confinement, cette tendance devrait se poursuivre sur l'année 2021. Enfin, la situation économique encore fragile incitera certainement les investisseurs à revoir leurs projets d'investissements à la baisse, dans l'attente d'une vision plus précise quant à l'issue de la crise et à son impact sur l'économie française.

MARCHÉ DES COMMERCES

Malgré le contexte particulièrement dégradé, le marché de l'investissement en commerce enregistre près de 4,3 milliards d'euros sur l'année 2020, un recul de 35 % par rapport à 2019 qui avait été une année record. Le volume de transactions commerciales est resté soutenu grâce à la concrétisation de négociations amorcées avant la crise. La part de marché du commerce s'est donc maintenue à 16 %, en ligne avec les années précédentes.

Concernant la typologie d'opération, la part de transactions unitaires reste inférieure à celle des portefeuilles (45 % vs 55 %). Le volume unitaire moyen est de 22 millions d'euros, en baisse par rapport à 2019 (30 millions d'euros). Pourtant, si le volume des transactions unitaire a beaucoup diminué en 2020, le volume d'investissement total (tous types de transactions confondues) est porté par les très gros montants : plus de 60 % des montants investis sur l'année sont réalisés par les 7 transactions supérieures à 100 millions d'euros (dont 6 supérieures à 200 millions).

Les montants investis cette année se répartissent de manière équilibrée entre les sous-classes d'actifs commerciaux : les centres commerciaux dominent le marché avec 31 % des montants investis tandis que les actifs de centre-ville représentent 15 % du volume total investi en 2020. Le grand gagnant de l'année est le segment des hypermarchés et supermarchés qui concentre 23 % des parts de marché alors qu'il représentait 10 % en moyenne sur les 5 dernières années. La résilience de ce secteur s'explique en partie grâce à la politique de désinvestissement amorcée par Mercialis et le Groupe Casino, mais aussi du fait des faibles restrictions imposées à ces commerces dits « essentiels » qui se sont adaptés aux contraintes sanitaires et ont pu tirer profit d'une clientèle de proximité.

Concernant la nationalité des investisseurs, le commerce est un marché plus domestique que la logistique par exemple. Les murs de commerces sont particulièrement plébiscités par les investisseurs français et cette tendance s'est accentuée avec la crise du Covid-19. 73 % des transactions enregistrées cette année sont animées par des investisseurs nationaux, soit 10 % de plus qu'en 2019.

Sources : Cushman & Wakefield commerces T4 2020 / JLL T4 2020 / INSEE / Statista

■ RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Pour Novapierre 1, SCPI spécialisée dans l'immobilier de commerces, l'année 2020 reste marquée par les différentes périodes de confinement et de fermeture temporaire de ses commerces. Lors du premier confinement, 73 % de ses commerces ont été frappés de fermeture, ce qui a entraîné de nombreuses difficultés pour les commerçants. L'arrêt brutal de leur activité et le manque de visibilité quant à leur réouverture ont entraîné un volume important d'impayés pour la SCPI. Alors que la situation semblait se redresser au cours du 3e trimestre 2020, le 2e confinement du mois de novembre et les fermetures prolongées de certaines activités (restaurants, bars, loisirs) ont mis à mal l'espoir d'un retour à une activité normale. Au 31 décembre 2020, le taux de recouvrement des créances s'établissait alors à 84,4 % grâce aux différents efforts déployés par la Société de gestion afin de recouvrer ces impayés.

Parallèlement à cela, et en dépit d'un gel de l'activité de nombreux commerces sur l'année, Novapierre 1 a continué à louer ses locaux. Par exemple, la SCPI a signé un nouveau bail de neuf ans fermes avec l'enseigne Boulanger, qui s'est

installée le 1er août sur 1 450 m² au cœur de la ZAC des Terres Saint Jean à Epinal. Elle a également loué 364 m² à une enseigne d'équipement de la maison à Wittenheim ou 342 m² à un concessionnaire automobile à Marmande. Le taux d'occupation financier de la SCPI progresse ainsi de 90,9 % à fin 2019 à 91,5 % à fin 2020.

Dans cette année où l'attentisme était de mise chez les investisseurs commerces, Novapierre 1 a pu céder les lots commerciaux qu'elle détenait dans la Tour Gamma à Paris. Cette transaction qui s'est conclue au prix net vendeur de 3,7 millions d'euros (contre une valeur d'expertise de 3,5 millions) a impliqué une légère baisse de la valeur du patrimoine en fin d'année. Au 31 décembre 2020, le patrimoine de la SCPI s'établit donc à 245 M€ (contre 250 M€ fin décembre 2019), grâce au maintien des valeurs des autres actifs du patrimoine.

Enfin, Novapierre 1 a pris la tête du classement 2020 des meilleures SCPI de commerce établi cette année par Le Particulier et MeilleureSCPI.com. Sa stratégie a été saluée pour sa pertinence et sa résilience.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

A cours de l'année 2020, la société de gestion a réalisé la vente de l'actif Paris Bercy pour 3,7 M€.

Cette vente a permis de réaliser une plus-value de 1,39 M€ par rapport à l'acquisition réalisée en octobre 2010. Cette vente prouve la résilience du modèle économique de NOVAPIERRE 1.

	Nb de lots	Surface m ²	Prix net vendeur K€	Prix payé K€	Impôts plus-value (K€)	Plus-value nette (K€)	Expertise 2020 (K€)
PARIS - BERCY	5	394	3 700	2 250	193	1 390	3 525
Total	5	394	3 700	2 250	193	1 390	3 525

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF, avec une actualisation de la valeur vénale annuelle entre deux expertises quinquennales.

En outre, Novapierre 1 impose une première expertise avant toute acquisition, afin de conforter les estimations faites indépendamment par la société de gestion.

L'expert immobilier, 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 en périmètre courant du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 245 159 K€, en légère baisse (- 1,85 %) par rapport à fin 2019 (249 777 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 process 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 2020, la dette bancaire globale de la SCPI s'élève à 69,4 M€ (70,7 M€ à fin 2019), dont 63,6 M€ d'emprunts bancaires et 5,8 M€ de lignes de crédit.

Pour rappel en 2019 un emprunt de 56,5 M€ avait été souscrit auprès de HSBC porté par la société détenant le portefeuille Octave. Cette société est 100% détenue par la SCPI.

La SCPI dispose de 2 lignes de crédit 100% tirées, une ligne de 3,0 M€ avec la BRED arrivant à échéance en février 2021 et une ligne de 2,8 M€ avec la BPI France jusqu'en février 2026.

Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs immobiliers) est de 28,2% (28,3% en 2019). 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 2020 s'élève à 73,5 M€.

BAUX SIGNÉS

NOVAPIERRE 1 - 8 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2020 pour une surface de 2 929 m².

IMMOCTAVE 1 - 2 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2020 pour une surface de 553 m².

SOCIETE	IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
NOVAPIERRE 1	Enghien-les-Bains (95) / JA SANTE	Commerce	10/07/2020	45 000 €	226 m ²
NOVAPIERRE 1	Colombes (92) / MEKADEM	Commerce	02/01/2020	33 661 €	224 m ²
NOVAPIERRE 1	Limours (91) / LA CERISE DE LIMOURS	Commerce	01/06/2020	25 000 €	162 m ²
NOVAPIERRE 1	Nevers (58) / AJM TELECOM	Commerce	10/07/2020	15 500 €	101 m ²
NOVAPIERRE 1	Avignon (84) / DAMART	Commerce	10/02/2020	41 300 €	295 m ²
NOVAPIERRE 1	Epinal (88) / BOULANGER	Commerce	01/08/2020	120 000 €	1 451 m ²
NOVAPIERRE 1	Wittenheim (68) / 2 DB STORES	Commerce	01/10/2020	40 040 €	364 m ²
NOVAPIERRE 1	Le Mans (72) / AZI AR 72 - SANTOSCHA	Commerce	01/09/2020	55 000 €	107 m ²
IMMOCTAVE 1	Entraigues-sur-la-Sorgue (84) / SAS ALIVIE	Bureau	01/06/2020	21 430 €	211 m ²
IMMOCTAVE 1	Marmande (47) / ALLIANCE AUTO INDUSTRIE	Commerce	01/12/2020	27 360 €	342 m ²

RENOUVELLEMENTS

NOVAPIERRE 1 - 8 renouvellements de baux ont été signés au cours de l'exercice 2020 pour une surface de 1 466 m².

SOCIETE	IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
NOVAPIERRE 1	Boulogne-Billancourt - Silly (92) / MAAF ASSURANCES	Commerce	01/07/2020	65 286 €	153 m ²
NOVAPIERRE 1	Boulogne-Billancourt - Reine (92) / LA POSTE	Commerce	01/07/2020	106 713 €	186 m ²
NOVAPIERRE 1	Paris - Beaumarchais (75) / DOCBIKER	Commerce	01/07/2020	47 713 €	207 m ²
NOVAPIERRE 1	Vincennes - Montreuil (94) / VESTA IMMOBILIER	Commerce	01/10/2020	17 385 €	30 m ²
NOVAPIERRE 1	Palaiseau (91) / DERVILLE - MASSON MATHIEU	Commerce	01/10/2020	18 730 €	200 m ²
NOVAPIERRE 1	Strasbourg - Rome (67) / AUTO ECOLE CONDUITE PARK	Commerce	01/10/2020	14 296 €	79 m ²
NOVAPIERRE 1	Montpellier (34) / ITIS BAN - COIFFEUR	Commerce	01/10/2020	19 660 €	51 m ²
NOVAPIERRE 1	Chaville (92) / FRANPRIX - MR DISTRIBUTION	Commerce	01/10/2020	94 950 €	560 m ²

DÉVELOPPEMENT DURABLE

PAREF Gestion s'est engagée dans une démarche de pérennisation et de valorisation de son patrimoine en gestion. Nous avons initié la démarche de certification dès l'année 2017 et nous avons obtenu le renouvellement des certifications BIU jusqu'en 2020. Les certifications des bâtiments en exploitation garantissent une gestion optimisée des bâtiments en prenant en compte les besoins et les attentes des acteurs (propriétaires, gestionnaires, locataires, ...) et en identifiant les opportunités et contraintes à venir.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2020, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 90,1%.

Au 31 décembre 2020, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 88,9%.

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).

* 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.

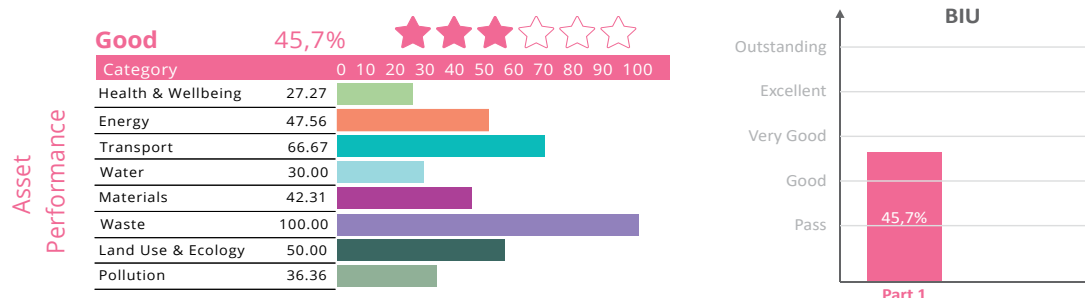
VACANTS

Au 31 décembre 2020, 70 lots sont vacants représentant une surface totale de 11 776 m² dont 11 165 m² de locaux à usage de commerce, 304 m² de bureaux et 308 m² de lots à usage d'habitation.

Parmi ces lots vacants, 18 sont en cours d'arbitrage (dont 3 pour lesquels une promesse est signée et 4 sous due diligence d'acquisition) et 6 sont compris dans un projet de restructuration (centre commercial de Caen).

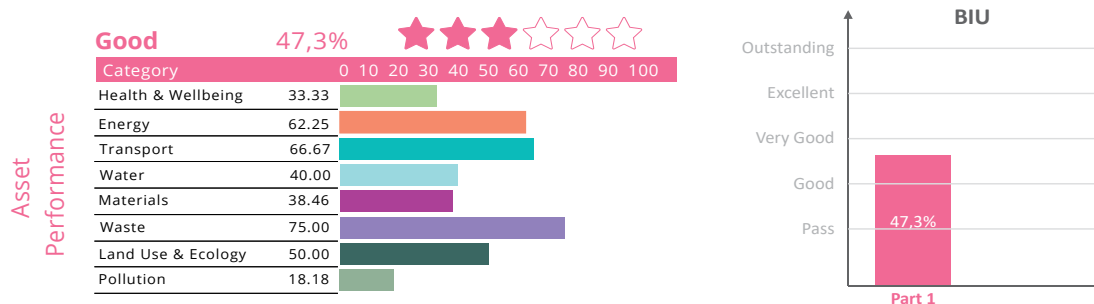
MONTPELLIER

Renouvellement de la Certification BIU* sur l'axe « Asset Performance » obtenu à un niveau « Good » jusqu'au 20 décembre 2020.



MÉRIGNAC

Renouvellement de la Certification BIU* sur l'axe « Asset Performance » obtenu à un niveau « Good » jusqu'au 19 décembre 2020



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

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

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

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

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

Part I – Asset performance

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

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

Source : SINTEO

DÉCRET TERTIAIRE

Le dispositif éco énergétique 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 1000 m², une diminution progressive de leurs consommations d'énergie finale afin d'atteindre des 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 pour le compte de la SCPI NOVAPIERRE 1 organise 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 implique 20 % de ses actifs en nombre représentant 78 % de la surface totale de ses actifs. Cela représente 53 % de la valeur du portefeuille.

PERSPECTIVES 2021

Dans le cadre des effets de la crise sanitaire, des échanges sont en cours avec les locataires, les plus fragilisés par la crise, afin de recouvrer au mieux les impayés : des échéanciers de paiement peuvent être mis en place et éventuellement des franchises de loyers au cas par cas. Cette crise étant toujours en cours, il n'est pas exclu que de nouveaux impacts sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires, interviennent sur l'exercice 2021. A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.



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 toujours à 433 144 parts.

Le prix de souscription est fixé à 440 €.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

En 2020, 3 471 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé et 24 212 ont été en attente de retrait ou de rachat par le fonds de remboursement.

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	433 144	1 055	1 055	0	0	433 144	2 431
II	433 144	166	166	0	0	433 144	2 432
III	433 144	1 954	1 954	0	0	433 144	2 430
IV	433 144	296	296	0	0	433 144	2 429

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

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

FONDS DE REMBOURSEMENT

Le fonds de remboursement est destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts pour anticiper toute accumulation sur le registre des demandes de retrait non satisfaites, au-delà des 10 % des parts émises par la société. La société de gestion a constitué un fonds de remboursement à partir de 2007, à hauteur de 1,5 M€, montant porté à un maximum de 3 M€ lors de l'assemblée

du 14 mai 2008. Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif dans le respect de la durée minimale de cinq ans de détention des actifs, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion. L'AMF en est préalablement informée. Aucune dotation du fonds de remboursement n'a été opérée sur l'exercice 2020.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2020		31/12/2019	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable (1)	152 069 886	351	150 597 136	348
Valeur de réalisation (2)	176 527 983	408	177 587 011	410
Valeur de reconstitution (3)	205 940 603	475	208 722 150	482

(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 427,5 € et 522,5 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

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

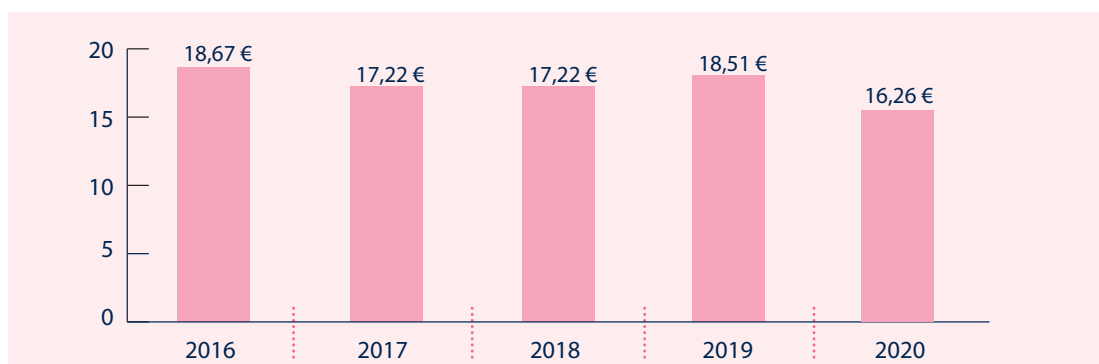
AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 7 372 985 €. Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

Résultat 31/12/2020	7 372 985
Report à nouveau après affectation du résultat 2019	379 476
Résultat distribuable au 31/12/2020	7 752 461
Distribution 2020	- 7 023 338
Report à nouveau au 31/12/2020 après affectation du résultat	729 123

DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2020, le dividende distribué est de 16,26 € contre 18,51 € en 2019. Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 18,67 € en 2016, 17,22 € en 2017, 17,22 € en 2018.

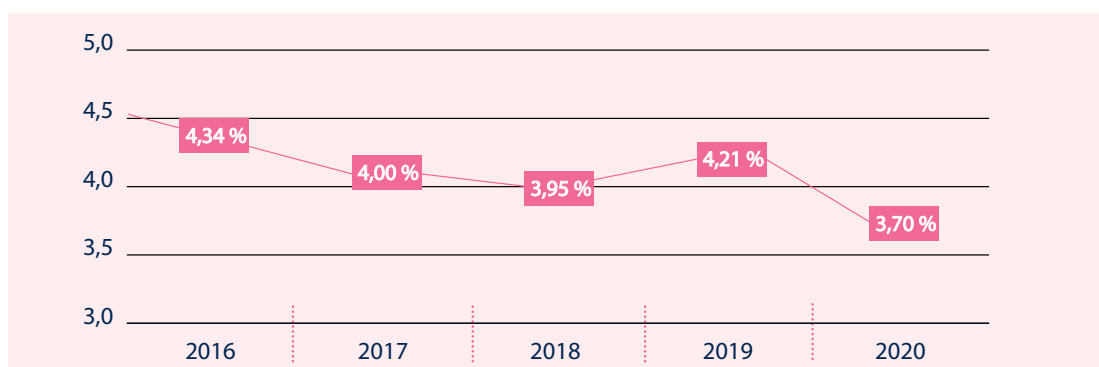
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Le bénéfice distribué de 16,26 € par part représente un taux de distribution sur valeur de marché de 3,70 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen en 2020, soit 440 €.

Définition : Le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n



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

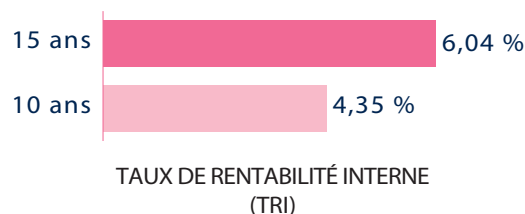
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 4,35 % et 6,04 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

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

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





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 variable 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, pour un total de 1 351 249 euros. Il se décompose comme suit :

- Montant 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 différés) 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

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2020 sont de 26,76 € 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 13,29 € pour l'année 2020.

Sur l'exercice 2020, aucun abandon de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt n'a été concédé par Novapierre 1.

La valeur IFI de la part de Novapierre 1 conseillée par la Société de Gestion s'élève à 373,85 €, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 92,35%.

Rappel

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

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

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

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

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

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

■ VIE SOCIALE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de sept 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 2020. A cette occasion, les associés sont invités à participer à l'élection de sept (7) membres pour composer le Conseil de surveillance pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Le mandat de l'Expert externe en évaluation CUSHMAN & WAKEFIELD arrive à échéance à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Conformément à la législation en vigueur, la Société de Gestion a lancé un appel d'offre en vue de son remplacement.

A l'issue de cette consultation, la candidature de la société CUSHMAN & WAKEFIELD a été retenue. Les associés sont donc invités à renouveler le mandat de l'Expert externe en évaluation pour une durée de cinq exercices lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.





COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	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					
► VENTE PRIVEE					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	127 433 957	154 469 000	129 545 922	157 387 000
Immobilisations en cours	1	-	-	243 604	243 604
► PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 584 938		- 702 544	
Provisions pour risques et charges					
► TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	3	36 408 199	33 246 315	36 421 364	35 111 221
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		163 257 218	187 715 315	165 508 346	192 741 825
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Immobilisations financières non contrôlées	4	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	5	3 083 948	3 083 948	723 953	723 953
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES - II		3 083 948	3 083 948	723 953	723 953
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés		-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	6	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles		-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)		-	-	-	-
Variation Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations		-	-	-	-
► CREANCES					
Locataires et comptes rattachés	7	5 227 390	5 227 390	4 623 808	4 623 808
Autres créances	8	1 367 926	1 367 926	1 143 987	1 143 987
Provision pour dépréciation des créances	7	- 2 979 878	- 2 979 878	- 1 628 666	- 1 628 666
► VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement	9	-	-	-	-
Autres disponibilités	10	5 186 733	5 186 733	3 411 895	3 411 895
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		8 802 170	8 802 170	7 551 024	7 551 024
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
► DETTES					
Dettes financières	11	- 15 564 909	- 15 564 909	- 16 283 250	- 16 283 250
Dettes d'exploitation	12	- 4 464 399	- 4 464 399	- 4 368 787	- 4 368 787
Dettes diverses	12	- 3 464 117	- 3 464 117	- 3 055 858	- 3 055 858
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		- 23 493 426	- 23 493 426	- 23 707 896	- 23 707 896
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances	8	2 352	2 352	23 383	23 383
Produits constatés d'avance	12	- 6 058	- 6 058	- 8 707	- 8 707
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		423 682	423 682	507 033	507 033
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		419 975	419 975	521 709	521 709
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		152 069 886		150 597 136	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			176 527 983		177 830 615



■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2019 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2020 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		103 954 560		-	103 954 560
Capital en cours de souscription		-		-	-
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion		74 704 198		79 200	74 783 398
Primes d'émission en cours de souscription		-		-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 27 223 737		- 80 275	- 27 304 012
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Ecart de réévaluation		-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs		-		-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE					
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	3	- 1 217 361	-	1 124 178	- 93 183
RÉSERVES					
REPORT À NOUVEAU	4	46 617	332 860	-	379 476
RÉSULTAT DE L'EXERCICE ANTÉRIEUR		7 820 455	- 7 820 455	-	
DISTRIBUTION		- 7 487 596	7 487 596		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	5			7 372 985	7 372 985
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	5			- 7 023 338	- 7 023 338
TOTAL GÉNÉRAL		150 597 136		1 472 750	152 069 886

■ HORS BILAN

En €	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties	13 485 623	14 189 663
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données	13 680 000	13 680 000
Garanties reçues		
Aval, cautions	583 277	
TOTAL	30 897 502	27 869 663

■ COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2020	31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS			
► PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE			
Loyers	1	9 471 625	9 389 297
Charges facturées	2	1 608 450	1 907 463
Produits des participations contrôlées	3	2 134 985	1 954 546
Produits annexes	4	2 651	16 137
Reprises de provisions gros entretiens	5	438 582	50 684
Reprises de provisions douteux	5	347 119	359 841
Transfert de charges immobilières			
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		14 003 411	13 677 967
► CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	6	1 608 450	1 907 463
Travaux de gros entretiens	6	81 171	46 375
Charges d'entretien du patrimoine locatif	6	935 893	716 515
Dotations aux provisions pour gros entretiens	7	320 976	461 295
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	8	1 698 331	417 560
Autres charges immobilières	9	121 999	625 040
Charges d'intérêts des emprunts	10	198 670	196 291
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II		4 965 489	4 370 539
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIERE (A = I - II)		9 037 923	9 307 428
► PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	11	137 821	3 793 704
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		137 821	3 793 704
► CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	12	1 353 072	4 771 244
Charges d'exploitation de la société	13	242 713	124 598
Diverses charges d'exploitation	14	123 235	245 899
Dotations aux amortissements d'exploitation	15	83 351	83 351
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		1 802 371	5 225 093
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)		- 1 664 551	- 1 431 389
► PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers			
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		-	-
► CHARGES FINANCIERES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIERES - II		-	-
RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)		-	-
► PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels	16	3 288	20 729
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		3 288	20 729
► CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles	17	3 675	76 313
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		3 675	76 313
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		- 387	- 55 584
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		7 372 985	7 820 455





ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont 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.

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.

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

Le 16 mars 2020, dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire liée au virus Covid 19, le Président de la République Française a annoncé un certain nombre de mesures susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'activité économique en France, notamment la possibilité de suspendre le paiement des loyers pour les petites entreprises.

La nature, l'étendue et la durée de ces mesures ont fait l'objet d'une loi du 23 mars 2020 sur l'état d'urgence sanitaire qui a été prorogé une première fois le 11 mai 2020 et une deuxième fois le 10 novembre 2020.

La SCPI NOVAPIERRE 1 est directement touchée par le contexte économique lié à la crise sanitaire au vu de son portefeuille constitué d'actifs en pied d'immeuble et de centres commerciaux. Les événements liés à la crise sanitaire ont eu un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers encaissés.

La SCPI a bénéficié de report d'échéance sur deux des trois emprunts en cours.

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

1. Terrains et constructions locatives

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.



VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

En €	31/12/2019	Acquisitions	Cessions	Travaux immobilisés	Sortie composants	31/12/2020
Terrains nus	-					-
Terrains et constructions	129 545 922		2 250 000	403 735	265 700	127 433 957
Construction sur sol d'autrui	-					-
Immobilisations en cours de construction	243 604			- 243 604		-
Autres	-					-
TOTAL	129 789 526	-	2 250 000	160 131	265 700	127 433 957

Les variations de l'exercice 2020 comprennent :

- Les travaux pour la galerie de Colombes : valeurs des travaux réalisés de 274 364 € pour une sortie de composant de - 248 500 €,
- Les travaux de rénovation (réaménagement des locaux ex-MGA) à Avignon : valeurs des travaux réalisés de 19 000 € pour une sortie de composants de - 17 200 €,
- Les travaux de rénovation et d'aménagement de la galerie commerciale d'Avignon pour 110 371 €,
- La vente de l'actif de Paris Bercy pour une valeur comptable pour 2 250 K€ (valeur estimée 3 525 K€).

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 31/12/2020 est de 585 K€.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	Montant provision 31/12/2019	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	
Dépenses prévisionnelles sur 2020	438 582				438 582	
Dépenses prévisionnelles sur 2021	186 476		86 764			273 240
Dépenses prévisionnelles sur 2022	39 225		236 255			275 480
Dépenses prévisionnelles sur 2023	28 471		6 907			35 378
Dépenses prévisionnelles sur 2024	9 790		- 9 790			-
Dépenses prévisionnelles sur 2025			840			840
TOTAL	702 544	-	320 976	-	438 582	584 938

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 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 36 408 199 euros. 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.

La valorisation des actifs d'IMMOCTAVE au 31/12/2020 est de 90 690 K€, la valeur nette comptable de 85 271 K€.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

IMMOCTAVE (QP NOVAPIERRE 1 : 278 999 / 279 000 parts)	Valeur comptable	Actif net réévalué
Immeubles	85 271 442	90 689 675
Autres immobilisations financières	15 088	15 088
Dettes	- 56 179 473	- 56 179 473
Autres actifs et passifs	- 1 278 976	- 1 278 976
Écart d'acquisition	8 580 118	
TOTAL	36 408 199	33 246 315

La dette de la filiale s'élève à 56 180 K€ au 31/12/2020 au taux Euribor 3M+1.7, dont l'échéancier est détaillé ci-dessous :

En €	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	782 247	55 397 427		56 179 674
Emprunts "in fine"				
TOTAL	782 247	55 397 427		56 179 674

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

4. Immobilisations financières non contrôlées

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

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

Au 31 décembre 2020, 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	3 083 948	3 083 948	279 000	- 479 889	29 596 791	99,99 %
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	3 083 948	3 083 948	279 000	- 479 889	29 596 791	

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 réparation de toiture de certains actifs de sa filiale, dont la SCPI a pris l'engagement de payer lors de l'acquisition des titres le 02/05/2019,
- à l'acompte sur distribution des dividendes du 2T20 effectivement versé le 21/01/2021 par IMMOCTAVE 1 pour 730 K€,
- à l'acompte sur distribution des dividendes du 4T20 effectivement versé le 01/02/2021 par IMMOCTAVE 1 pour 630 K€.

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 2020, toutes les souscriptions sont encaissées.

7. Locataires et comptes rattachés

Le solde des créances locataires s'élève à 5 227 K€ contre 4 623 € au 31 décembre 2019.

Les créances locataires comprennent des factures à établir sur redditions de charges pour un montant de 526 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 2 980 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 1 698 K€ et la reprise à 347 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

En €	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	1 346 210	2 206 045
Créances douteuses	3 881 180	2 417 762
Dépréciation des créances locataires	- 2 979 878	- 1 628 666
TOTAL	2 247 512	2 995 142

En €	31/12/2019	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2020
Evolution des dépréciations	1 628 666	1 698 331	347 119	2 979 878
TOTAL	1 628 666	1 698 331	347 119	2 979 878

8. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 1 794 K€ est détaillé dans le tableau ci-après :

- La rubrique « Etat et autres collectivités » inclut notamment la TVA déductible de la facture de commission de souscription non payée du mois d'avril 2019 pour 504 K€
- Les syndics comprennent les fonds de roulement pour 134 K€
- Les autres débiteurs concernent des comptes fournisseurs et associés débiteurs pour 133 K€ et des comptes de notaire en attente du décompte définitif pour 12 K€ et des redditions de charges non faites pour 102 K€,
- Les autres comptes de régularisation concernent les frais d'emprunts pour les acquisitions qui sont étalés sur la durée de financement
- Les charges constatées d'avance correspondent à 2 mois payés d'avance de la commission d'engagement trimestrielle BPI pour 1,4 K€ et de la commission de prorogation payée d'avance de la ligne de crédit BRED pour 1 k€ venant à échéance le 01/02/2021.



AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts ou dividendes à recevoir		-
Etat et autres collectivités	986 921	810 465
Syndics	134 176	316 616
Autres débiteurs	246 829	16 906
Charges constatées d'avance	2 352	23 383
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	423 682	507 033
TOTAL	1 793 960	1 674 404

9. Fond de remboursement

Selon la réglementation, le fond 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 2020, aucun fond de remboursement n'a été doté.

10. Autres disponibilités

Le solde correspond aux avoirs sur les comptes bancaires pour 5,2 M€ contre 3,4 M€ au 31 décembre 2019.

11. Dettes financières

A la clôture de l'exercice, le montant des dettes financières s'élève à 15 565 K€ détaillée ci-dessous :

DETTES FINANCIÈRES

En €	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts Concours bancaires courants	13 485 623	14 189 663
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	13 485 623	14 189 663
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	2 079 286	2 093 587
TOTAL	15 564 909	16 283 250

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

La ligne de crédit avec la BRED est tirée pour un montant de 3 M€, son remboursement total est prévu le 01/02/2021.

La ligne de crédit avec la BPI est tirée pour 2,8 M€, une échéance de remboursement est prévue le 28/02/2021 pour 467 K€.

La SCPI n'a pas contracté de nouvel emprunt en 2020.

La SCPI a remboursé 466 K€ d'échéances sur l'exercice.

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

En €	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	500 264	5 785 359	1 400 000	7 685 623
Emprunts "in fine"				-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"	3 466 667	2 333 333		5 800 000
TOTAL	3 966 931	8 118 692	1 400 000	13 485 623

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

En €	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts immobiliers	7 657 682	7 968 385
Autres emprunts	5 800 000	6 200 000
Intérêts courus	27 942	21 279
TOTAL	13 485 623	14 189 663

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

	Capital restant dû	Taux	Échéance	I.R.A.
EB - BPI - 3500KE	2 772 248	1,50 %	31/01/2023	
EB - BPI - 3350KE	2 653 437	1,50 %	31/01/2023	
EB - BPI - 2800KE	2 231 997	2,15 %	28/02/2026	
	7 657 682			

12. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés se composent de fournisseurs d'exploitation pour 3 116 K€ (PAREF Gestion), des fournisseurs relatifs à l'activité immobilière pour 96 K€ et des factures non parvenues pour 1 252 K€.

Le compte Etat et autres collectivités pour 722 K€ comprend de la TVA collectée sur factures faites ou à établir pour 404 K€, la TVA à payer de décembre 2020 pour 89 K€, des taxes foncières 2020 dont le paiement interviendra sur 2021 pour 224 K€, le solde de la CRL à payer en mai 2021 pour 2 K€ et d'autres impôts locaux pour 3 K€.

Les autres créiteurs correspondent notamment à des soldes locataires créiteurs pour 696 K€.

Les dividendes incluent le 4ème acompte sur dividende 2020 pour 1 845 K€ versé en janvier 2021 ainsi des dividendes en attente de dénouement pour 92 K€.

AUTRES DETTES

En €	31/12/2020	31/12/2019
Fournisseurs et comptes rattachés	4 464 399	4 368 787
Etats et autres collectivités	722 429	317 915
Autres créiteurs	896 911	489 170
Dividendes	1 844 777	2 248 773
Produits constatés d'avance	6 058	8 707
TOTAL DES AUTRES DETTES	7 934 574	7 433 353

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrits

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

Sur l'exercice 2020, 2 250 parts ont été souscrites, 2 250 parts sont sorties. Le nombre total de parts est de 433 144 au 31/12/2020.

2. Capital et prime d'émission en cours

Il s'agit des souscriptions reçues en fin d'année et financées par des crédits bancaires non débloqués au 31 décembre 2020.

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 2020, 80 k€ ont été prélevés au titre des commissions de souscriptions.

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

La vente de l'actif Paris Bercy a généré une plus-value globale de 1 390 K€.

Les sorties de composant concernant Avignon et Colombes ont généré une moins-value de 266 k€.

Le solde de la réserve de plus ou moins-value est de - 93 K€.

PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLE ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

En €	Produits de cession	Valeur comptable	Frais sur cession	Sous total plus ou moins values réalisées	Distribution	Sortie immobilisation	Plus ou moins values
À nouveau au 1 ^{er} janvier 2020							- 1 217 361
Ventes 2020 :							-
Paris Bercy 30/09/2020	3 700 000	2 250 000	60 122	1 389 878			1 389 878
Sortie immobilisation (remplacement composants)						- 265 700	- 265 700
TOTAL	3 700 000	2 250 000	60 122	1 389 878	-	- 265 700	- 93 183

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 379 476 € après affectation du résultat de 2019.

Après affectation du résultat 2020, le solde du report à nouveau sera de 729 123 €.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2020 s'élève à 7 372 985 €, il a été distribué en 4 acomptes pour un montant total de 7 023 338 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2019 soit :

Résultat de l'exercice 2019 = 7 820 455 €

Distribution = - 7 487 596 €

Le solde en report à nouveau = 332 860 €



■ COMPTE DE RÉSULTAT

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

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

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2020 s'élèvent à 9,5 M€ contre 9,4 M€ pour 2019.

2. Charges facturées

Le montant de 1,6 M€ se décompose entre les charges courantes immobilières pour 871 K€ dont - 246 K€ de redevances de charges, les impôts fonciers refacturés aux locataires pour 699 K€, une régularisation sur les taxes bureaux pour - 32 K€, les assurances à refacturer pour 40 K€, la CRL pour 5 K€ et des refacturations de frais de contentieux pour 25 K€.

3. Produits de participations contrôlées

Le montant des distributions prélevées sur la prime d'émission de la SCI IMMOCTAVE en 2020 s'élève à 2,1 M€.

Le résultat 2020 de la SCI est une perte de 480 K€. Les principaux éléments de ce résultat sont des produits locatifs nets et charges refacturées pour 6,6 M€, des amortissements pour - 2 M€, des dépréciations nettes pour - 1,1 M€ et des charges d'intérêts pour - 974 K€.

4. Les produits annexes

Les produits annexes correspondent à des droits d'entrée à hauteur de 2,6 K€.

5. Reprises de provisions

Elles correspondent à la reprise de provisions pour gros entretiens pour un montant de 439 K€ dont 357 K€ de PGE non consommées et 81 K€ de reprises sur les travaux de couverture réalisés à Paris Beaumarchais et des travaux d'insonorisation réalisés à Paris Daumesnil (cette information est développée ci-avant au § I-A-2) et à une reprise pour créances douteuses de 347 K€.

6. 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 2 625 K€ (charges courantes de fonctionnement des immeubles pour 681 K€ et d'entretien pour 1 017 K€, assurance pour 39 K€ et taxes pour 888 K€).

7. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 321 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au § I-A-2.

8. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 1 698 K€, voir ci-avant au § I-C-7.

9. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges pour un montant de 122 K€ : des honoraires de diagnostics pour 5 K€, des honoraires de locations pour 62 K€, des honoraires divers locatifs pour 20 K€, des honoraires de litiges pour 35 K€, et de la CRL pour 11 K€.

10. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 198 K€.

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

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

11. 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 138 K€ se décomposent en commissions de souscriptions pour 80 K€ (imputées sur la prime d'émission) et en commissions sur arbitrages pour 56 K€ (imputés sur les plus et moins-values réalisées) et de 2 K€ d'indemnité d'assurances.

12. Commission de la société de gestion

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

- Commission de gestion : 1 205 K€ (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 80 K€ (8 % des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier 75 €)
- Commission sur arbitrage : 56 K€ (2 % pour une vente directe 1,5% pour une vente avec intermédiaire)
- Commission de pilotage des travaux : 12 K€ (1 % des travaux supérieurs à 100 K€)

13. Charges d'exploitation de la société

Les charges d'exploitation sont les honoraires des experts immobiliers pour 35 K€, des commissaires aux comptes pour 69 K€, du dépositaire pour 20 K€.

14. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 55 K€, les jetons de présence pour 14 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 55 K€ et les taxes pour 119 K€.

Les frais de fonctionnement incluent :

- Les frais d'Assemblée Générale et de rapport annuel pour 36 K€
- Les frais d'information associés pour 12 K€
- Les frais de publicité et d'acte pour 3 K€
- Les frais de Conseil de Surveillance pour 3 K€
- Les frais de cotisations AMF pour 1 K€

15. 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 2020 est de 20 K€. Certains frais liés à l'éviction de locataires sont également étalés sur la durée des nouveaux baux signés. La charge d'étalement sur 2020 est de 63K€.

RÉSULTAT FINANCIER

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

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il s'élève à - 387 €, il se compose de produits et de charges sur exercice antérieurs et de frais de l'Article 700 de Procédure Civile.

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 12 et aux dividendes reçus de la filiale IMMOCTAVE 1 en note 3.

EVÈNEMENTS IMPORTANTS - POST CLÔTURE

Dans le cadre des effets de la crise sanitaire, des échanges sont en cours avec les locataires, les plus fragilisés par la crise afin de recouvrer au mieux les impayés : des échéanciers de paiement peuvent être mise en place et éventuellement des franchises de loyers au cas par cas.

Cette crise étant toujours en cours, il n'est pas exclu que de nouveaux impacts sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires interviennent sur l'exercice 2021.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.



BISTROT

À VINS

Bocaux, Bocalettes, Bocalettes

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

ENTRÉE + PLAT 13€ * ENTRÉE + PLAT + DÉSSERT 16€ * SANDWICH + TARTINES 5€

AU MENU

ENTRÉES 7€

LA ZINGUÈRE
C'est un mélange de légumes et de viande qui se marie parfaitement avec un vin rouge de France.

PLATS 9€

LA ZINGUÈRE
C'est un mélange de légumes et de viande qui se marie parfaitement avec un vin rouge de France.

SANDWICHS 5€

LA ZINGUÈRE
C'est un mélange de légumes et de viande qui se marie parfaitement avec un vin rouge de France.

DÉSSERTS 6€

LA ZINGUÈRE
C'est un mélange de légumes et de viande qui se marie parfaitement avec un vin rouge de France.

LA ZINGUÈRE c'est aussi un lieu, un bistrot et des produits authentiques tout les jours sur les tables de la Zinguère. Merci à tous.



TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

■ RÉSULTAT PAR PART *

Le résultat par part de l'exercice 2020 s'établit à 17,03 € par part contre 19,43 € en 2019.

	2016		2017		2018		2019		2020	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
► REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	24,6	99,5	30,6	99,2	30,4	99,9	28,1	85,1	25,6	83,8
Produits des participations contrôlées	-	0,0		0,0		0,0	4,9	14,7	4,9	16,1
Produits financiers	- 0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	-	0,0		0,0
Produits divers (2)	0,1	0,5	0,2	0,8	0,0	0,1	0,1	0,2	0,0	0,0
TOTAL REVENUS	24,7	100,0	30,8	100,0	30,4	100,0	33,0	100,0	30,5	100,0
► CHARGES (1)										
Commission de gestion	1,9	7,7	2,1	6,8	2,7	9,0	11,9	35,9	3,1	10,2
Autres frais de gestion (3)	2,4	9,8	2,3	7,4	0,4	1,3	- 8,1	- 24,6	0,7	2,4
Charges locatives et entretien du patrimoine	2,3	9,2	7,3	23,8	10,5	34,4	8,2	24,8	6,3	20,8
Charges financières	0,3	1,2	0,5	1,6	0,5	1,8	0,5	1,5	0,5	1,5
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	6,9	27,8	12,2	39,6	14,2	46,5	12,4	37,7	10,7	34,9
► Amortissement net										
- patrimoine	-	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0
- autres	-	0,0		0,0		0,0		0,0		0,0
► Provisions nettes										
- pour travaux	- 0,1	- 0,2	- 0,1	- 0,3	0,3	1,1	1,0	3,1	- 0,3	- 0,9
- autres	0,3	1,3	1,0	3,4	- 0,9	- 2,8	0,1	0,4	3,1	10,2
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,3	1,1	1,0	3,1	- 0,5	- 1,7	1,2	3,5	2,9	9,3
TOTAL CHARGES	7,1	28,9	13,2	42,7	13,7	44,8	13,6	41,2	13,5	44,2
RESULTAT	17,59	71,1	17,65	57,3	16,79	55,2	19,43	58,8	17,03	55,8
Variation report à nouveau	- 0,11		0,42		- 0,43		0,92		0,77	
Variation autres réserves										
Revenus distribués (hors plus values)	17,70		17,22		17,22		18,51		16,26	
Plus values distribuées	0,97									
Nombre de parts au 31.12	351 324		356 684		354 708		433 144		433 144	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	347 569		348 294		355 647		401 673		432 833	

* 5 derniers exercices

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

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

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

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



■ TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2019	Variation	31/12/2020
Variation de capital, y compris prime d'émission	178 658 758	79 200	178 737 958
Cessions d'immeubles	9 277 811	2 250 000	11 527 811
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles	- 1 217 361	1 124 178	- 93 183
Bénéfice hors plus-values de cession	7 820 455	- 447 470	7 372 985
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	46 617	332 859	379 476
Variation des dettes à long terme	14 189 663	- 704 040	13 485 623
Variation des dettes à court terme	9 518 232	489 570	10 007 802
Dotations nettes aux provisions	180 835	- 15 872	164 963
TOTAL DES RESSOURCES	218 475 011	3 108 424	221 583 435
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	139 067 337	- 105 569	138 961 768
Acquisitions immobilisations financières contrôlées	36 421 364	- 13 165	36 408 199
Commission de souscription	16 869 119	80 275	16 949 393
Frais d'acquisition	10 354 618	0	10 354 618
Variation des valeurs réalisables	4 139 129	2 560 257	6 699 386
Fonds de remboursement	0	0	0
Dividendes	7 487 596	- 464 257	7 023 338
TOTAL DES EMPLOIS	214 339 162	2 057 540	216 396 702
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	4 135 849	1 050 884	5 186 733
Passif exigible	- 9 518 232	- 489 570	- 10 007 802
Variation des valeurs réalisables	4 139 129	2 560 257	6 699 386
Solde du dividende	-2 141 686	0	- 2 141 686
Cessions en cours	0	0	1 215 000
Acquisitions en cours	0	0	0
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	- 3 384 941	4 336 571	951 631

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL *

Année (31/12)	Capital nominal 240 €	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
2016	84 317 760	1 187 072	351 324	2 495	413 557	430
2017	85 604 160	2 909 649	356 684	2 507	789 239	430
2018	85 129 920	- 525 022	354 708	2 470	280 569	440
2019	103 954 560	35 491 597	433 144	2 432	3 740 704	440
2020	103 954 560	79 200	433 144	2 429	80 274	440

* 5 derniers exercices

■ PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ *

Année	Prix de la part au 1 ^{er} janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution sur valeur de marché **	Report à nouveau par part au 1 ^{er} janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2017	430	395,60	17,22	4,00	0,22
2018	430	395,60	17,22	3,95	0,07
2019	440	404,80	18,51	4,21	0,13
2020	440	404,80	16,26	3,70	0,88
2021	440	404,80	N/A	N/A	1,68

* 5 derniers exercices

** Le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année

■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT *

Année	Parts retirées		Demandes en suspens	Délai moyen d'exécution	Rémunération du gérant sur les cessions
	Nombre	% des parts en circulation			
2016	10 116	2,88	0	15 j	7 350
2017	17 583	4,92	0	15 j	0
2018	10 015	2,82	0	15 j	0
2019	27 834	6,43	2 991	15 j	450
2020	3 471	0,80	24 212	153 j	0

* 5 derniers exercices

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - NOVAPIERRE 1

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2020		Valeur HD 2019	
						Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
75	PARIS	Richard Lenoir	mars-00	Commerce	1 049	373 195		373 195	
92	BOULOGNE	Silly	avr-00	Mixte	153	423 686		423 686	
75	PARIS	Rameau	avr-00	Commerce	60	91 469		91 469	
78	MAISONS-LAFFITTE	St Germain	oct-00	Mixte	274	210 499		210 499	
75	PARIS	Damrémont	déc-00	Mixte	374	428 752		428 752	
TOTAL ACQUISITIONS 2000					1 910	1 527 600		1 527 600	
93	SAINT-OUEN	République	janv-01	Commerce	198	214 953		214 953	
75	PARIS	Gobelins	août-01	Commerce	264	433 850		433 850	
TOTAL ACQUISITIONS 2001					462	648 803		648 803	
75	PARIS	Roquette	oct-02	Bureau	260	562 931		562 931	
75	PARIS	St-Honoré	oct-02	Mixte	192	286 000		286 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2002					452	848 931		848 931	
94	VINCENNES - MONTREUIL (58)	Montreuil	mai-03	Commerce	107	426 000		426 000	
75	PARIS - PRINCE (32)	Monsieur Le Prince	juin-03	Commerce	67	255 000		255 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2003					174	681 000		681 000	
75	PARIS	Macdonald	janv-04	Commerce	943	984 800		984 800	
92	BOULOGNE-B (79 bis)	Reine	févr-04	Commerce	186	750 000		750 000	
75	PARIS	Raymond Losserand	mars-04	Commerce	94	187 268		187 268	
75	PARIS	Sévigné	avr-04	Commerce	31	335 000		335 000	
75	PARIS	Beaumarchais	nov-04	Commerce	422	800 000		800 000	
75	PARIS	Botzaris	déc-04	Commerce	243	475 000		475 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2004					1 919	3 532 067		3 532 067	
60	CREIL	République	mars-05	Commerce	137	195 000		195 000	
75	PARIS	Opéra	avr-05	Commerce	96	718 662		718 662	
75	PARIS	Petits Carreaux	avr-05	Commerce	464	630 761		630 761	
75	PARIS	Gramont	avr-05	Commerce	45	213 390		213 390	
75	PARIS	Montagne Ste-Geneviève	avr-05	Commerce	70	244 827		244 827	
75	PARIS	Tronchet	avr-05	Bureau	26	107 080		107 080	
75	PARIS	Docteur Goujon	avr-05	Commerce	41	142 850		142 850	
75	PARIS	Abbeses	avr-05	Commerce	40	343 798		343 798	
94	VINCENNES - MONTREUIL (9)	Montreuil	avr-05	Commerce	30	147 895		147 895	
75	PARIS	Ampère	avr-05	Parking	0	81 501		81 501	
94	VINCENNES	Laitières	avr-05	Commerce	24	60 000		60 000	
75	PARIS	Daumesnil	avr-05	Commerce	201	479 122		479 122	
78	VELIZY-VILLACOUBLAY	Europe	sept-05	Commerce	606	1 175 121		1 175 121	
75	PARIS	Ledru Rollin	oct-05	Commerce	122	320 000		320 000	
91	PALaiseau	Paris	déc-05	Commerce	200	170 000		170 000	
91	BOUSSY-ST-ANTOINE	La Ferme	déc-05	Commerce	1 622	1 035 462		1 035 462	
TOTAL ACQUISITIONS 2005					3 725	6 065 468		6 065 468	
92	BOULOGNE-B	Thiers	févr-06	Bureau	126	493 900		493 900	
59	ENGLIS	Les Géants	mai-06	Commerce	530	678 000		678 000	
92	PUTEAUX	Jean Jaurès	mai-06	Commerce	90	390 000		390 000	
92	RUEIL-MALMAISON	Maréchal Foch	oct-06	Commerce	258	1 000 000		1 000 000	
75	PARIS - PRINCE (14)	Monsieur Le Prince	nov-06	Commerce	173	1 020 000		1 020 000	
95	OSNY	L'Oseraie	déc-06	Commerce	853	2 200 000		2 200 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2006					2 030	5 781 900		5 781 900	
10	PONT STE MARIE	Marc Verdier	janv-07	Commerce	1 446	1 638 802		1 638 802	
91	SAVIGNY-SUR-ORGE	Henri Dunant	janv-07	Commerce	440	630 000		630 000	
91	DOURDAN	St-Pierre	avr-07	Commerce	1 620	1 800 000		1 800 000	
67	STRASBOURG - ROME (2)	Rome	mai-07	Commerce	79	130 000		130 000	
67	STRASBOURG - ROME (12)	Rome	juin-07	Commerce	214	460 000		460 000	
75	PARIS - FRERES	Trois Frères	juin-07	Commerce	48	275 000		275 000	
95	ENGHIEN-LES-BAINS	Général de Gaulle	sept-07	Commerce	226	690 000		690 000	
22	GUINGAMP	Châteaubriant	oct-07	Commerce	2 020	1 250 000		1 250 000	
91	RIS ORANGIS	Grigny	nov-07	Mixte B/C	323	550 000		550 000	
93	LE RAINCY	Résistance	déc-07	Commerce	215	670 000		670 000	
10	ST-ANDRE-LES-VERGERS	Charles de Refuge	déc-07	Commerce	634	735 000		735 000	
93	SEVRAN	Livry	déc-07	Commerce	157	450 000		450 000	
89	SENS	Les carrières	déc-07	Commerce	480	650 000		650 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2007					7 902	9 928 802		9 928 802	
92	CLICHY	Anatole France	mars-08	Commerce	424	958 512		958 512	
75	PARIS	Courcelles	avr-08	Commerce	189	1 700 000		1 700 000	
75	PARIS	Croix des Petits Champs	août-08	Commerce	107	1 067 912		1 067 912	
75	PARIS	Château	sept-08	Commerce	64	270 000		270 000	
75	PARIS	Caulaincourt	sept-08	Commerce	43	205 000		205 000	
75	PARIS	Penthièvre	sept-08	Commerce	53	425 000		425 000	
92	BOULOGNE-B	Victor Hugo	sept-08	Commerce	62	210 000		210 000	
75	PARIS	Bercy	sept-08	Commerce	394	2 250 000		2 250 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2008					1 336	4 836 424		4 836 424	



CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2020		Valeur HD 2019	
						Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
75	PARIS	Maine	oct-10	Commerce	116	550 000		550 000	
92	COLOMBES	Europe	déc-10	Commerce	2 444	5 625 864		5 600 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2010					2 560	6 175 864		6 150 000	
75	PARIS	Auguste Blanqui	janv-11	Commerce	107	470 000		470 000	
91	LIMOURS	Chartres	janv-11	Commerce	1 710	3 250 000		3 250 000	
75	PARIS	Maubeuge	juin-11	Commerce	115	565 000		565 000	
93	SAINT-DENIS - GILLOT	Auguste Gillot	sept-11	Commerce	260	893 000		893 000	
75	PARIS	Miromesnil	oct-11	Commerce	466	1 650 000		1 650 000	
59	LILLE	Gambetta	nov-11	Commerce	860	3 000 000		3 000 000	
78	PLAISIR	Valibout	nov-11	Commerce	880	1 170 945		1 170 945	
95	SAINT-GRATIEN	Raguenets	déc-11	Commerce	920	1 245 000		1 245 000	
33	MERIGNAC	Jacques Anquetile	déc-11	Commerce	3 729	8 000 000		8 000 000	
58	NEVERS	Bernard Palissy	déc-11	Commerce	1 651	5 437 662		5 437 662	
75	PARIS	Lauriston	déc-11	Commerce	55	345 000		345 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2011					10 753	26 026 607		26 026 607	
75	PARIS	St-Lazare	janv-12	Commerce	101	1 590 000		1 590 000	
75	PARIS	St-Lazare	janv-12	Commerce	54	-		-	
75	PARIS	Pierre Lescot	janv-12	Commerce	192	1 095 000		1 380 000	
75	PARIS	Bois de Boulogne	janv-12	Commerce	135	950 000		1 140 000	
75	PARIS	Maine	janv-12	Commerce	55	420 000		1 310 000	
75	PARIS	Paul Doumer	févr-12	Commerce	175	2 980 000		700 000	
34	MONTPELLIER	Ganges	juin-12	Commerce	3 539	6 000 000		400 000	
84	AVIGNON	Paul Eluard	juil-12	Commerce	7 893	15 287 736		200 000	
92	ASNIERES-SUR-SEINE	Marne	août-12	Commerce	316	1 746 552		100 000	
92	CHAVILLE	Jouy	oct-12	Commerce	560	1 296 656		92 390 000	
75	PARIS	Belleville	oct-12	Commerce	482	2 053 157		2 053 157	
92	BOULOGNE-B	Reine	oct-12	Commerce	58	477 000		477 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2012					13 569	33 461 101		33 348 930	
75	PARIS	Las Cases	mars-13	Commerce	24	232 000		232 000	
75	PARIS	Jean Moulin	mars-13	Mixte H/C	66	207 990		207 990	
92	NANTERRE	Henri Barbusse	mars-13	Mixte H/C	368	1 218 000		1 218 000	
75	PARIS	Chemin Vert	mars-13	Commerce	104	560 000		560 000	
75	PARIS	Guy Moquet	mars-13	Commerce	31	200 000		200 000	
75	PARIS	Poteau	mars-13	Mixte H/C	127	430 000		430 000	
75	PARIS	André Del Sarte	mars-13	Commerce	48	225 000		225 000	
75	PARIS	Cambodge	mars-13	Commerce	39	429 000		429 000	
92	BOULOGNE-B	Reine	mars-13	Commerce	38	550 000		550 000	
92	VANVES	Larmeroux	mars-13	Commerce	35	117 000		117 000	
93	SAINT-DENIS - CHARRONNERIE	Charronnerie	mars-13	Commerce	49	260 000		260 000	
95	MARINES	Jean-Jaurès	mars-13	Mixte H/C	194	375 000		375 000	
75	PARIS	Valette	mars-13	Commerce	63	332 500		332 500	
75	PARIS	Etienne Marcel	sept-13	Commerce	135	885 000		885 000	
75	PARIS	Ecole Polytechnique	sept-13	Commerce	17	175 000		175 000	
75	PARIS	Boccador	sept-13	Commerce	44	770 000		770 000	
75	PARIS	Argenson	sept-13	Commerce	53	240 000		240 000	
75	PARIS	Cambacérés	sept-13	Commerce	11	214 000		214 000	
75	PARIS	St-Charles	sept-13	Commerce	61	330 000		330 000	
75	PARIS	Malesherbes	sept-13	Commerce	47	404 000		404 000	
75	PARIS	Douai	sept-13	Commerce	75	402 000		402 000	
75	PARIS	République	sept-13	Commerce	104	255 000		255 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2013					1 733	8 811 490		8 811 490	
06	NICE	François Grosso	déc-14	Commerce	808	1 750 000		1 750 000	
75	PARIS	Henri IV	déc-14	Commerce	115	1 130 000		1 130 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2014					923	2 880 000		2 880 000	
75	PARIS	Mac Mahon	févr-15	Commerce	21	380 000		380 000	
75	PARIS	Sainte-Anne	mars-15	Commerce	146	1 330 000		1 330 000	
88	EPINAL	Terres St Jean	juin-15	Commerce	5 313	6 675 000		6 675 000	
75	PARIS	Artois	juil-15	Commerce	82	900 000		900 000	
68	WITTENHEIM	Louis Aragon	sept-15	Commerce	2 996	3 652 900		3 652 900	
TOTAL ACQUISITIONS 2015					8 558	12 937 900		12 937 900	
72	LE MANS	Docteur Leroy	févr-17	Commerce	110	780 000		780 000	
TOTAL ACQUISITION 2017					110	780 000		780 000	
75	PARIS	Charles Michels	mars-18	Commerce	289	2 510 000		2 510 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2018					289	2 510 000		2 510 000	
TOTAL					58 405	127 433 957	154 469 000	129 545 922	157 387 000

■ RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES - NOVAPIERRE 1

	Surface m ²	Valeur HD 2020		Valeur HD 2019	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Paris	9 940	38 232 812	72 004 000	40 482 812	74 933 000
Île-de-France	16 027	32 881 045	35 080 000	32 855 181	35 145 000
12 métropoles régionales *	9 759	20 018 000	19 130 000	20 018 000	19 025 000
Autres régions	22 680	36 302 100	28 255 000	36 189 929	28 284 000
TOTAL	58 405	127 433 957	154 469 000	129 545 922	157 387 000
Mixte	993	1 348 936	4 990 000	1 348 936	4 835 000
Bureau	412	1 163 910	2 715 000	1 163 910	2 630 000
Commerce	55 922	122 058 620	143 955 000	124 170 585	146 899 000
Mixte H/C	755	2 230 990	2 090 000	2 230 990	2 335 000
Mixte B/C	323	550 000	565 000	550 000	560 000
Parking	0	81 501	154 000	81 501	128 000
TOTAL	58 405	127 433 957	154 469 000	129 545 922	157 387 000

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

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.

■ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - IMMOCTAVE

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2020		Valeur HD 2019	
						Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
14	CAEN		mai-19	Commerce	5 859	19 850 000		21 150 005	
06	VALLAURIS		mai-19	Commerce	5 741	11 305 773		11 539 309	
91	QUINCY-SOUS-SENART		mai-19	Commerce	2 011	7 848 729		7 989 894	
67	LAMPERTHEIM		mai-19	Commerce	5 052	5 649 885		5 799 494	
13	MARSEILLE		mai-19	Commerce	780	4 350 000		4 350 000	
38	BOURGOIN-JALLIEU		mai-19	Commerce	4 347	3 627 415		3 552 787	
84	ENTRAIGUES-S/ LA-SORGUE		mai-19	Bureau	2 027	2 945 489		3 099 932	
18	SAINT-GERMAIN DU PUY		mai-19	Commerce	2 240	2 991 825		3 071 427	
17	ANGOULINS		mai-19	Commerce	1 569	2 510 740		2 592 113	
37	CHAMBRAY - GRAND SUD		mai-19	Commerce	2 450	2 332 535		2 274 011	
64	LONS		mai-19	Commerce	1 812	2 220 000		2 220 000	
37	CHAMBRAY - EDISON		mai-19	Commerce	1 302	2 360 823		2 434 057	
34	JACOU		mai-19	Commerce	1 226	2 111 405		2 153 464	
47	MARMANDE		mai-19	Commerce	2 459	1 500 000		1 520 000	
79	POMPAIRE		mai-19	Commerce	2 054	1 375 000		1 400 000	
93	BOBIGNY		mai-19	Commerce	680	1 774 366		1 816 856	
86	CHASSENEUIL-DU-POITOU		mai-19	Commerce	1 250	1 678 282		1 707 694	
27	EVREUX - COLBERT		mai-19	Commerce	779	1 527 413		1 552 660	
21	SEMUR-EN-AUXOIS		mai-19	Commerce	1 290	1 160 000		1 310 000	
27	EVREUX - 14 JUILLET		mai-19	Commerce	1 187	1 476 243		1 508 437	
63	LEMPDES		mai-19	Commerce	923	1 173 494		1 215 709	
06	NICE		mai-19	Commerce	329	1 125 000		1 140 000	
17	PUILBOREAU		mai-19	Commerce	735	1 142 067		1 166 474	
55	HAUDAINVILLE		mai-19	Commerce	1 067	600 000		700 000	
78	MAISON-LAFITTE - MUETTE		mai-19	Commerce	118	365 264		365 264	
59	DUNKERQUE		mai-19	Commerce	92	190 000		200 000	
89	SENS - GRANDE RUE		mai-19	Commerce	81	80 000		100 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2019					49 460	85 271 748		87 933 964	
TOTAL					49 460	85 271 748	90 760 000	87 933 964	92 390 000



■ RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES - IMMOCTAVE

	Surface m ²	Valeur HD 2020		Valeur HD 2019	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Île-de-France	2 809	9 988 259	10 180 000	10 176 392	10 260 000
12 métropoles régionales *	13 220	24 732 063	26 915 000	25 182 267	27 000 000
Autres régions	33 431	50 551 327	53 665 000	52 575 306	55 130 000
TOTAL	49 460	85 271 748	90 760 000	87 933 964	90 390 000
Bureau	2 027	2 945 489	3 500 000	3 099 932	3 360 000
Commerce	47 433	82 326 259	87 260 000	84 834 032	89 030 000
TOTAL	49 460	85 271 748	90 760 000	87 933 964	92 390 000

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

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.

■ CESSIONS 2020

Code Postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Prix de vente (K€)	Valeur HD 2019		Date de vente
							Comptable (K€)	Estimée (K€)	
75	PARIS - BERCY	Rue de Bercy	sept-08	Commerce	394	3 700	2 250	3 525	30/09/2020



Le premier bijoutier de France



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, chers associés,

La Société de Gestion dans son rapport annuel nous informe des événements et résultats de Novapierre 1 pour 2020. Nous pouvons constater que la crise sanitaire est l'événement qui aura eu le plus de conséquences sur notre situation depuis la création de Novapierre 1 en 1999. Magasins fermés administrativement, pouvoirs publics encourageant l'abandon des loyers : aujourd'hui encore la totalité des dégâts n'est pas encore mesurable.

Vos représentants, face à cette crise inédite, sont restés attentifs et vigilants sur la politique commerciale de PAREF Gestion vis-à-vis de nos locataires. En particulier que les négociations ont été menées au cas par cas, en fonction de la situation de chaque commerçant. Nous avons appris à manier un nouvel indicateur : le taux de recouvrement des loyers, en plus de tous les indicateurs habituels.

Les SCPI de commerce ont été (avec celle d'hôtellerie) les plus éprouvées par la crise. Notre rendement qui aurait dû progresser cette année grâce aux dispositions prises en 2019, régresse à 3,70 %. Ce rendement a néanmoins été possible grâce à un bon 1er trimestre (avant la crise) et un bon 3e trimestre (entre les 2 confinements). Nous devons rester conscients que les conséquences des restrictions de 2021 viendront encore impacter nos résultats (fermetures administratives des galeries de plus de 20 000 m², 3e confinement depuis fin mars 2021).

Vos représentants ont aussi validé un programme de cession de biens afin de favoriser la liquidité de Novapierre 1 en cette période délicate.

Pourtant, nous devons garder à l'esprit que nos valeurs résistent particulièrement bien (expertise au 1er janvier 2021). En effet, nos commerces sont bien placés, nos commerçants veulent continuer leur exploitation et garder leur emplacement ; les Retail Park assez grands et bien placés restent très appréciés des investisseurs.

Nous pouvons aussi nous projeter après la crise sanitaire et prendre en compte :

- que les exploitations commerciales reprendront,
- qu'une bonne partie des arriérés de loyers finiront par être rattrapés,
- que nos actifs auront démontrés leur capacité de résistance,
- que les actifs tangibles seront pour longtemps préférés aux liquidités (dont la quantité aura considérablement augmenté durant la crise).

A ce moment, les associés qui auront conservé leurs parts ne pourront que s'en féliciter.

Une fois encore, notre Assemblée Générale ne pourra se tenir en présentiel. C'est pourquoi, nous vous invitons à y participer par correspondance ou par voie électronique et d'y approuver les résolutions toutes validés par le Conseil de Surveillance.

Vos représentants ont tous été particulièrement engagés dans cette période délicate malgré les difficultés. Les membres renouvelables se représentent à vos suffrages à l'exception de Madame Evelyne Salley à laquelle j'adresse mes remerciements pour toutes ces années aux services de nos intérêts, et qui mérite la reconnaissance de tous les associés.

Pour votre Conseil de Surveillance,
Jacques de Juvigny

6h - 23h

Mon Coach

Espace
CARDIO





NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de l'assemblée, du mandat de sept (7) membres du Conseil de surveillance :

- M. Bruno FISCHER ;
- M. Jacques de JUVIGNY ;
- M. Christian LEFEVRE ;
- Mme Evelyne SALLEY ;
- SCI DE L'ASNEE représentée par M. Henri TIESSSEN ;
- APICIL EPARGNE représentée par M. Pierre MONNERAYE ;
- AAAZ représentée par Mme. Marie-Dominique BLANC-BERT.

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

NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / RÉPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
FISCHER	Bruno	50	Notaire et Gérant de sociétés civiles familiales. Titulaire d'un mandat au sein d'un Conseil de surveillance d'une autre SCPI.	30
de JUVIGNY	Jacques	56	Directeur administratif et financier d'un organisme de santé et de prévention. Titulaire de trois (3) autres mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	111
LEFEVRE	Christian	70	Retraité, spécialisé dans le conseil patrimonial et la gestion d'actif. Titulaire de quatre (4) autres mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI gérées par BNP PARIBAS REIM	57
SCI DE L'ASNEE	Henri TIESSSEN	75	Retraité. Auparavant inspecteur des assurances. Gérant de trois sociétés immobilières	162
APICIL EPARGNE	Pierre MONNERAYE	44	Le représentant est le Responsable Actuariat Produit et Offre. APICIL Epargne est une société d'assurances agréée pour toutes opérations d'assurance de personnes ainsi que toutes opérations annexes et connexes s'y rattachant, et plus particulièrement les opérations de production, commercialisation et distribution de produits d'assurance-vie, d'épargne et de retraite.	15 384
AAAZ SCI	Marie-Dominique BLANC-BERT	71	Structure familiale dont le patrimoine est essentiellement constitué de parts de SCPI.	43

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
BARGAIN	Hervé	65	Retraité, auparavant cadre informaticien, détient un (1) mandat au sein de la SCPI Novapierre Résidentiel.	25
BONISCHOT	Hervé	57	Gestionnaire pour compte propre.	180
BOUGET	Yves	69	Retraité, auparavant kinésithérapeute libérale en clinique privée. Ancien membre du Conseil de surveillance de cette clinique. Titulaire de deux (2) mandats au sein d'autres Conseils de surveillance.	242
BOUSQUET	Laurent	49	Cadre commercial chez un éditeur mondial de logiciels de gestion. Investisseur immobilier et gérant d'une SCI Patrimoniale.	32
MICHEL	Benoit	33	Consultant au sein du réseau immobilier Junot, acteur majeur de l'immobilier haut de gamme parisien.	64
PICHARD	Sylvain	47	Chef de projet en informatique.	104



PRESSING & CORDONNERIE À DOMICILE



Pressing à domicile

Cordonnerie en
entreprise & à domicile



service en place dans votre entreprise

ARMOIRE
ELECTRIQUE



RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

■ RAPPORT DES COMMISSAIRES 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 SCPI Novapierre 1 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, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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 les notes « Etat du Patrimoine - Placement immobiliers » et « Etat du Patrimoine - Immobilisations financières contrôlées » 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 et 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 commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle



■ RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 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, 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 autorisées 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 Immoctave,

Une convention d'avance en compte courant a été conclue entre la SCPI Novapierre 1 et la SCI Immoctave 1 le 02 janvier 2020 pour une durée indéterminée. Au titre de cette convention, Novapierre 1, associée d'Immoctave 1, 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 des taux d'intérêts.

Au titre de l'exercice 2020, le montant total des avances s'élèvent à 3 083 948 euros HT.

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 de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société PAREF Gestion :

Conformément à l'article 17 des statuts de Novapierre 1, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant cinq commissions :

1) Commission de gestion :

La société de gestion perçoit une commission de souscription pour couvrir les frais exposés pour procéder à la recherche des capitaux nouveaux, rechercher et réaliser

les programmes d'investissement, égale à 8% HT du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2020, la commission de gestion s'élève à 79 200 € HT.

2) Commission de souscription :

La société de gestion perçoit une commission de gestion égale à 8% HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2020, la commission de souscription s'élève à 908 194 € HT.

3) Commission sur mutation des parts :

La société de gestion perçoit une commission sur mutation de parts par bénéficiaire à titre de frais de dossier dont le montant forfaitaire est fixé dans la note d'information. Au titre de l'exercice 2020, aucune commission n'a été facturée.

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 intermédiaires 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 2020, la commission sur arbitrages s'élève à 55 500 € HT.

5) Une 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 1% hors taxes maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ hors taxes et suivis directement par la société de gestion. Au titre de l'exercice 2020, la commission sur arbitrages s'élève à 11 807 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle

mon magasin Bio

Bientôt Pâques!
Cadeaux pour nos figurines en chocolat et pour nos Colombes de Pâques et paretone

Entrée du magasin avec vitrine et portes vitrées. Affichage de produits bio et promotions.

Affiche promotionnelle pour 'ALSACE TERRE DE BIO' avec le slogan 'EN ALSACE LE BIO C'EST NATUREL!' et 'UN NOUVEAU LOGO'. Elle mentionne 'BIO ALSACIENS RECONNAISSABLES' et liste des produits: '1 FILAIRE', '1 COULEUR', 'jds', 'PRODUITS LAITIERS', 'FRUITS LÉGUMES', 'PÂTISSERIES', 'BOISSONS'. La vitrine est décorée avec des illustrations de fleurs et de papillons.

Vitrine à droite avec un logo bio et une image d'un animal (peut-être un cochon) dans un champ.



TEXTES DES RÉSOLUTIONS

■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION**Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 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 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 2020.

QUATRIÈME RÉSOLUTION**Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020**

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

Résultat au 31/12/ 2020	7 372 985 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	379 476 €
Résultat distribuable au 31/12/2020	7 752 461 €
Distribution 2019	- 7 023 338 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	729 123 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 17,03 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 16,26 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 2020 à :

La valeur comptable	152 069 886 € soit 351 € par part
----------------------------	--

SIXIÈME RÉSOLUTION**Approbation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution**

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

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2020 à :

La valeur de réalisation	176 527 983 € soit 408 € par part
La valeur de reconstitution	205 940 603 € soit 475 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION**Approbation des distributions de plus-values de cession d'immeubles**

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer les sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes. Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

HUITIÈME RÉSOLUTION**Autorisation d'alimentation du fond de remboursement**

Après avoir rappelé qu'un fonds de remboursement a été créé suivant décision de l'assemblée générale mixte du 14 mai 2008.

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion d'alimenter le fonds de remboursement avec le produit des ventes afin de le maintenir à 3 millions d'euros.

Cette autorisation est valable jusqu'à toute autre décision de l'assemblée générale.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Renouvellement partiel du Conseil de surveillance

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

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat des sept (7) membres du Conseil de surveillance :

- M. Bruno FISCHER ;
- M. Jacques de JUVIGNY ;
- M. Christian LEFEVRE ;
- Mme Evelyne SALLEY ;
- SCI DE L'ASNEE représentée par M. Henri TIESSEN ;
- APICIL EPARGNE représentée par M. Franck DERELI ;
- AAAZ représentée par Mme. Marie-Dominique BLANC-BERT ;

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

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / RÉPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1	FISCHER	Bruno	50	Notaire et Gérant de sociétés civiles familiales. Titulaire d'un mandat au sein d'un Conseil de surveillance d'une autre SCPI.	30
2	de JUVIGNY	Jacques	56	Directeur administratif et financier d'un organisme de santé et de prévention. Titulaire de trois (3) autres mandats au sein de Conseil de surveillance de SCPI.	111
3	LEFEVRE	Christian	70	Retraité, spécialisé dans le conseil patrimonial et la gestion d'actif. Titulaire de quatre (4) autres mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI gérées par BNP PARIBAS REIM	57
4	SCI DE L'ASNEE	Henri TIESSEN	75	Retraité Retraité. Auparavant inspecteur des assurances. Gérant de trois sociétés immobilières	162
5	APICIL EPARGNE	Pierre MONNERAYE	44	Le représentant est le Responsable Actuariat Produit et Offre. APICIL Epargne est une société d'assurances agréée pour toutes opérations d'assurance de personnes ainsi que toutes opérations annexes et connexes s'y rattachant, et plus particulièrement les opérations de production, commercialisation et distribution de produits d'assurance-vie, d'épargne et de retraite.	15 384
6	AAAZ SCI	Marie-Dominique BLANC-BERT	71	Structure familiale dont le patrimoine est essentiellement constitué de parts de SCPI.	43

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
7	BARGAIN	Hervé	65	Retraité, auparavant cadre informaticien, détient un (1) mandat au sein de la SCPI Novapierre Résidentiel.	25
8	BONISCHOT	Hervé	57	Gestionnaire pour compte propre.	180
9	BOUGET	Yves	69	Retraité, auparavant kinésithérapeute libérale en clinique privée. Ancien membre du Conseil de surveillance de cette clinique. Titulaire de deux (2) mandats au sein d'autres Conseils de surveillance.	242
10	BOUSQUET	Laurent	49	Cadre commercial chez un éditeur mondial de logiciels de gestion. Investisseur immobilier et gérant d'une SCI Patrimonial.	32
11	MICHEL	Benoit	33	Consultant au sein du réseau immobilier Junot, acteur majeur de l'immobilier haut de gamme parisien.	64
12	PICHARD	Sylvain	47	Chef de projet en informatique.	104

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 2024.

DIXIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat de l'Expert externe en évaluation

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le mandat de l'Expert externe en évaluation CUSHMAN & WAKEFIELD arrive à échéance,

Décide de renouveler la société CUSHMAN & WAKEFIELD dans ses fonctions pour une durée de 5 ans conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts de la Société. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

ONZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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



NOVAPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

425 103 017 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

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

SCPI gérée par PAREF Gestion



PAREF Gestion

Société de Gestion de Portefeuille

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

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

SA à conseil d'administration au capital de 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