



NOVAPIERRE
ITALIE

RAPPORT ANNUEL

2021

Société en cours de liquidation

Liquidateur désigné : PAREF Gestion



ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Ouverte à la souscription en janvier 2020, votre SCPI Novapierre Italie a très vite été pénalisée par l'impact de la crise sanitaire Covid-19 sur le tourisme mondial. Faute de collecte suffisante dans cette situation incertaine, l'obligation réglementaire prévoyant que 15 % au moins du capital maximum de la SCPI soit souscrit dans un délai d'une année après la date d'ouverture n'a pas été remplie. Dès lors, une procédure de liquidation/dissolution de la SCPI a été engagée, selon la décision de l'assemblée générale de la SCPI du 5 mars 2021.

PAREF Gestion a en conséquence commencé les démarches afin de rembourser les associés (hors fondateurs) du montant intégral de leur investissement en sollicitant la banque auprès de laquelle un cautionnement avait été souscrit lors de la constitution de la SCPI, le cautionnement étant requis par la loi dans le cadre de la constitution d'une nouvelle SCPI. La banque émettrice de ladite caution a cependant refusé d'honorer son engagement.

En dépit du refus opposé par la banque, PAREF Gestion a entrepris de rembourser le nominal de tous les associés suivant l'approbation des comptes 2020 et suivant la trésorerie disponible dans la SCPI. PAREF Gestion a également introduit, pour le compte de la SCPI, une action devant le juge des référés contre la banque afin d'obtenir le plus rapidement possible une décision en faveur du remboursement du solde par la banque. L'ordonnance du 9 juillet 2021 rejetait la demande au motif que seuls les associés non fondateurs étaient titulaires de ce droit d'agir et non la société de gestion pour le compte de la SCPI. PAREF Gestion a alors décidé d'interjeter appel de cette décision. Dans le cadre de cette procédure d'appel dite « à bref délai », l'audience de plaidoirie s'est tenue le 22 mars 2022. Le délibéré est attendu pour le 3 juin 2022.

Par ailleurs, PAREF Gestion a introduit en 2021 une action auprès du Tribunal administratif de Paris afin d'obtenir le remboursement de la TVA versée depuis la constitution de la SCPI. L'administration fiscale estimait en effet que l'acquisition d'immeubles dans un pays étranger ne donnait pas droit au remboursement de la TVA française. Finalement, début 2022, l'administration s'est prononcée en faveur de notre demande et a débloqué les divers remboursements demandés de sorte que ce contentieux est à ce jour éteint.

Notre priorité de préserver au mieux les intérêts financiers des associés de Novapierre Italie nous a conduit à introduire ces procédures qui retardent les opérations de liquidation. Dans cette attente, nous vous remercions pour votre patience et vous tiendrons au courant des prochaines étapes avant la liquidation.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

SOMMAIRE

*SCPI CLASSIQUE À CAPITAL VARIABLE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
17 JUIN 2022*

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2021	3
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	4
Rapport administratif et financier	4
Vie sociale	6
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021	7
État du patrimoine	7
Variation des capitaux propres	8
Hors Bilan	8
Compte de résultat	9
ANNEXE AUX COMPTES	11
État du patrimoine	12
Variation des capitaux propres	14
Compte de résultat	14
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	16
État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution	16
Résultat par part	16
Évolution du capital	17
Tableau de financement	17
Emploi des fonds	17
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	18
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	20
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2021	20
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	22
TEXTE DES RÉSOLUTIONS	23
Résolutions à titre ordinaire	23



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2021

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

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

MEMBRES

AUBE représentée par Audrey BROTTIER

DIRECT SOURCING représentée par Harry SEBAG

L&A Finance représentée par Jérôme RUSAK

Grégoire MOULINIER

Raphaël OZIEL

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

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représentée par Mathilde HAUSWIRTH

Suppléant : Patrice MOROT

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

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Expert : CUSHMAN & WAKEFIELD

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

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

■ PAREF GESTION

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

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

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

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ



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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire conformément aux articles 25 et 26 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Nous présenterons le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir lu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1^{er} janvier 2017.

■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

À titre de rappel, une procédure de liquidation/dissolution de la SCPI a été engagée, suivant la décision de l'assemblée générale extraordinaire de la SCPI du 5 mars 2021.

VARIATION DU CAPITAL

Le capital social au 31/12/2021 s'élevait à 3 503 200 € (hors prime d'émission) répartis en 17 516 parts.

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

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Sur l'exercice 2021, aucune part n'est enregistrée au prix de retrait compensé. Aucune part n'est également en attente de retrait au 31/12/2021.

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2021.

ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2021	
	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)
Valeur comptable ⁽¹⁾	39 174	2,24
Valeur de réalisation ⁽²⁾	39 174	2,24
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	43 527	2,48

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2021. 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 est fixé à 250 € depuis le 13 décembre 2019.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à une perte de 28 136 €. Aucune distribution n'a été effectuée sur l'exercice 2021.

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

Report à nouveau après affectation du résultat 2020	- 180 249 €
RÉSULTAT 2021	- 28 136 €
Acompte sur distribution	0 €
Affectation du résultat 2021	- 28 136 €
Report à nouveau au 31/12/2021 après affectation du résultat	- 208 385 €

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 2021, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales - incluant les rémunérations fixes et variables, (non différées) versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 24 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2021 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 1 566 635,95 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 348 108,95 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel,
- Montant total des rémunérations variables non différées versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 218 527,00 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

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

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

Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2021, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit 7 personnes au 31 décembre 2021) s'élève à 1 068 957,40 euros.

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

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

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



FISCALITÉ

Il n'y a pas de revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2021 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 -2,36 € pour l'année 2021.

Sur l'exercice 2021, aucun abandon de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt n'a été concédé par Novapierre Italie.

La valeur IFI de la part de Novapierre Italie conseillée par la Société de Gestion est nulle, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non, en l'absence de patrimoine immobilier au 31 décembre 2021.

RAPPEL

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

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

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

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

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

■ VIE SOCIALE

PROCEDURE DE DISSOLUTION ANTICIPEE

Nous vous rappelons qu'une Assemblée Générale Extraordinaire avait été réunie le 12 janvier 2021 aux fins de statuer sur la réduction du capital statutaire maximum de la SCPI et ainsi permettre sa poursuite d'activité. L'unanimité n'ayant pu être atteinte, il a été décidé, conformément aux dispositions de l'article L214-116 du Code monétaire et financier, de réunir une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire le 5 mars 2021 aux fins d'acter la dissolution anticipée de la Société et de désigner le Liquidateur.

ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Novapierre Italie se tiendra le vendredi 17 juin 2022, à dix heures trente minutes. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'intégralité des mandats des membres du Conseil de surveillance de la SCPI arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Toutefois, eu égard à la procédure de dissolution anticipée actée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 mars 2021, les associés seront invités lors de l'assemblée générale annuelle à maintenir, à titre exceptionnel, le Conseil de surveillance en l'état et donc l'ensemble des mandats des membres. Ces derniers continueront d'exercer leur mission auprès du Liquidateur jusqu'à la fin des opérations de liquidation.



COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2021		31/12/2020	
		Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
➤ IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Construction sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1				
Immobilisations en cours					
➤ PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2				
Provisions pour risques et charges					
➤ TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	3			999	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	3				
Financières contrôlées	3			-	
Provisions pour risques et charges	3			-30 915	-30 915
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		0	0	-29 916	-30 915
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées	4				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	5			603	603
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	5			-603	-603
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II		0	0	0	0
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	6				
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
➤ CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés					
Autres créances	7	38 259	38 259	223 594	223 594
Provision pour dépréciation des créances					
➤ VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement					
Autres disponibilités	8	17 848	17 848	3 496 481	3 496 481
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		56 106	56 106	3 720 074	3 720 074
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
➤ DETTES					
Dettes financières	9	-26	-26	-222	-222
Dettes d'exploitation	10	-16 906	-16 906	-118 427	-118 427
Dettes diverses	10			-999	-999
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		-16 932	-16 932	119 648	119 648
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avance					
Produits constatés d'avance					
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)					
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		39 174		3 570 510	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			39 174		3 569 511

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2020	Affectation résultat N-1 (€)	Autres mouvements (€)	31/12/2021
		Situation d'ouverture (€)			Situation de clôture (€)
CAPITAL	1				
Capital souscrit		3 503 200			3 503 200
Capital en cours de souscription					
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion		374 580			374 580
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		-127 020			-127 020
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Écarts de réévaluation		-			
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs		-			
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE					
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	3	-			
RÉSERVES					
REPORT À NOUVEAU	4	-44 333	-135 917		-180 249
RÉSULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR	4	-135 917	135 917		
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTERIEUR	4				
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	5			-28 136	-28 136
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	5				
ACOMPTE SUR LIQUIDATION	1			-3 503 200	-3 503 200
TOTAL GÉNÉRAL		3 570 510	-	-3 531 336	39 174

■ HORS BILAN

	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus	9 375 000 €	9 375 000 €
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
TOTAL	9 375 000 €	9 375 000 €

■ COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2021	31/12/2020
		Valeurs exprimées en €	Valeurs exprimées en €
PRODUITS IMMOBILIERS			
➤ PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers			
Charges facturées			
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes			
Reprises de provisions			
Transfert de charges immobilières			
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I			
➤ CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits			
Travaux de gros entretiens			
Charges d'entretien du patrimoine locatif			
Dotations aux provisions pour gros entretiens			
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers			
Autres charges immobilières			
Charges d'intérêts des emprunts			
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II			
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)			
➤ PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	1		127 020
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I			127 020
➤ CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	2		125 200
Charges d'exploitation de la société	3	-7 755	22 245
Diverses charges d'exploitation	4	21 628	83 974
Dotations aux amortissements d'exploitation			
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		13 873	231 419
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)		-13 873	-104 399
➤ PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers			
Reprises de provisions sur charges financières		31 518	
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		31 518	-
➤ CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			31 518
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II			31 518
RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)		31 518	-31 518
➤ PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels			
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I			-
➤ CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles		45 781	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		45 781	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		-45 781	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		-28 136	-135 917





ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 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 2021 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 2021. Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, à compter du 1^{er} janvier 2017, en application du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

La SCPI Novapierre Italie a été ouverte à la souscription au public à compter de janvier 2020. Sa commercialisation a immédiatement été pénalisée par la crise sanitaire mondiale due au Covid-19 à compter du mois de mars 2020. En conséquence, du fait du manque de souscription dans la SCPI et de la réglementation applicable, une procédure de liquidation/dissolution de la SCPI s'est imposée à compter de 2021.

En effet, l'article L214-116 du Code monétaire et financier prévoit que 15 % au moins du capital maximum des sociétés civiles de placement immobilier (capital fixé dans les statuts de la société) soit souscrit par le public dans un délai d'une année après la date d'ouverture à la souscription. Cette obligation n'ayant pas été satisfaite, la société a dû engager sa dissolution anticipée et la mise en liquidation selon décision de l'assemblée générale de la SCPI du 5 mars 2021.

Afin de rembourser les associés du montant intégral de leur souscription (exception faite des associés fondateurs), PAREF Gestion a sollicité la banque auprès de laquelle un cautionnement obligatoire avait été souscrit lors de la constitution de la SCPI. La banque émettrice de ladite caution a refusé d'honorer son engagement, en conséquence de quoi PAREF Gestion a pris la décision :

(i) d'organiser en juin 2021, le remboursement en lieu et place de la banque de la part nominale de tous les associés (soit 200 euros par part) suivant l'approbation des comptes 2020 de la SCPI ; le remboursement du solde soit 50 euros par part des associés hors les fondateurs devant être couvert par la caution bancaire;

(ii) d'introduire, pour le compte de la SCPI, une action judiciaire devant le Juge des référés en "heure à heure" contre la banque, afin d'obtenir le plus rapidement possible une décision et le remboursement du solde ci-dessus.

Par ordonnance du 9 juillet 2021, le Président du Tribunal de commerce d'Amiens, de manière très contestable, a rejeté la demande au motif que seuls les associés non fondateurs étaient titulaires de ce droit d'agir et non pas la société de gestion pour le compte de la SCPI.

Dans un souci de préserver au mieux les intérêts de Novapierre Italie, PAREF Gestion a décidé d'interjeter appel de cette décision dans le cadre de cette procédure d'appel dite « à bref délai » régie par les articles 905 et suivants du Code de procédure civile. L'audience de plaidoirie s'est tenu le 22 mars 2022 et le délibéré doit intervenir le 3 juin prochain.

Les opérations de liquidation de Novapierre Italie sont par conséquent toujours en cours et en attente du résultat de cette procédure.

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

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

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

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

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

La SCPI NOVAPIERRE Italie ne détient aucun immeuble au 31/12/2021.

2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le

parc immobilier. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

Aucune provision n'a été comptabilisée au 31/12/2021, la SCPI NOVAPIERRE Italie ne détenant pas d'actif.

3. Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit des parts de sociétés de personne, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI.

Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

La SCPI NOVAPIERRE Italie détenait au 31 décembre 2020 99,90% des parts de la SCI HOTELLEZZA. Celle-ci a été liquidée le 7 décembre 2021 et radiée le 22 décembre 2021.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

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

Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions. Au 31 décembre 2021, la SCPI NOVAPIERRE Italie ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

5. Avance en compte courant des immobilisations financières contrôlées

Les avances en compte courant détenues avec la filiale, qui a été liquidée et radiée en décembre 2021, ont été annulées et passées en perte sur l'exercice. La provision pour dépréciation du compte courant de la filiale a été reprise.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

6. Associés capital souscrit non appelé

Il s'agit de fonds à recevoir d'établissements de crédit au titre de prêts demandés par des associés pour le financement de leur souscription, ce qui n'est pas le cas au 31 décembre 2021.

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le poste « Etat et autres collectivités » comprend la TVA déductible ou à déduire pour 3 K€ des factures de fournisseurs reçues et provisionnées, ainsi que le remboursement de TVA en attente pour 35 K€.

	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	38 259 €	36 094 €
Syndics		
Autres débiteurs		187 500 €
Charges constatées d'avance		
TOTAL	38 259 €	223 594 €

8. Autres disponibilités

Le solde bancaire au 31 décembre 2021 est de 18 K€, il était de 3 496 K€ au 31 décembre 2020.

9. Dettes financières

A la clôture de l'exercice 2021, aucun emprunt n'a été souscrit par la SCPI. Les frais bancaires de décembre 2021 ont été comptabilisés en intérêts bancaires courus au 31 décembre 2021 pour 26 €.

10. Autres dettes et comptes de régularisation

AUTRES DETTES

	31/12/2021	31/12/2020
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	16 906 €	118 427 €
Etats et autres collectivités		
Autres créditeurs		999 €
Dividendes		
Produits constatés d'avance		
TOTAL DES AUTRES DETTES	16 906 €	119 426 €

Il s'agit d'une facture reçue et à payer, ainsi que des factures non reçues et provisionnées de frais de fonctionnement.

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrit

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

Sur l'exercice 2021, la valeur nominale d'apport de 200€ des 17 516 parts composant le capital social a été remboursée aux associés, soit 3 503 K€ qui apparaissent en « acompte sur liquidation » dans l'état de variation des capitaux propres.

2. Prélèvement sur prime d'émission

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

Sur l'exercice 2021, il n'y a eu aucune comptabilisation de ce type de frais et par conséquent aucune imputation.

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

Néant.

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à - 180 249 € après affectation du résultat de 2020.

Après affectation du résultat 2021, le solde du report à nouveau sera de - 208 385 €.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à - 28 136 €, aucune distribution n'a été effectuée sur l'exercice 2021.

■ COMPTE DE RÉSULTAT

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

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Il n'y a pas de revenus locatifs à la clôture de l'exercice, aucun actif n'ayant été acquis sur l'exercice 2021.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Transfert de charges d'exploitation

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

2. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2021 les commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 0 € (11 % des loyers nets encaissés et des produits financiers nets encaissés)
- Commission de souscription : 0 K€ (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier 75 €)

- Commission sur arbitrage : 0 € (0,5 % du prix de vente ajouté de 3 % de la différence entre le prix de vente et les valeurs comptables après impôt),
- Commission de pilotage des travaux : 0 € (1 % des travaux supérieurs à 10 K€)

3. Charges d'exploitation de la société

Les charges d'exploitation sont les honoraires de CAC pour 4 K€, d'avocats corporate pour 3 K€ et de dépositaire pour - 15 K€.

4. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend des frais d'assemblée générale et de rapport annuel pour 17 K€, des frais juridiques pour 2 K€ et des frais bancaires pour 3 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

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

La situation nette négative de l'exercice 2020 de la filiale provisionnée et la provision pour dépréciation du compte courant de la filiale ont donné lieu à la comptabilisation de reprises de provision sur 2021, pour un total de 32 K€.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le compte courant de la filiale liquidée et radiée en décembre 2021 a fait l'objet d'une comptabilisation en perte sur 2021 pour 46 K€.

INFORMATIONS AU TITRES DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations réalisées avec les parties liées que celles faites avec PAREF GESTION détaillées en note III.2.

ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

L'audience de plaidoirie relative à l'action en judiciaire auprès de la banque devant se tenir le 22 mars 2022, les opérations de liquidation de Novapierre Italie sont toujours en cours et en attente du résultat de cette procédure.


TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES
■ ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	MONTANT TOTAL EN €	MONTANT PAR PART EN €	MONTANT TOTAL EN €	MONTANT PAR PART EN €
	2021		2020	
Nombre de part au 31/12		17 516		17 516
Placements immobiliers	0		- 29 916	
Valeurs nettes des autres actifs	39 174		3 600 426	
VALEUR COMPTABLE	39 174	2,24	3 570 510	204
Valeurs vénale des immobilisations locatives	0		-	
Valeurs nettes des autres actifs	39 174		3 600 426	
VALEUR DE REALISATION	39 174	2,24	3 600 426	206
Frais d'acquisition des immeubles	0		-	
Prime d'émission	4 353		400 047	
VALEUR DE RECONSTITUTION	43 527	2,48	4 000 473	228

■ RÉSULTAT PAR PART *

	2019		2020		2021	
	€	%	€	%	€	%
> REVENUS ⁽¹⁾						
Recettes locatives brutes						
Produits des participations contrôlées						
Produits financiers						
Produits divers (2)			0	100,00 %	0	100,00 %
TOTAL REVENUS	-	0	0	100,00 %	0	100,00 %
> CHARGES ⁽¹⁾						
Commission de gestion						
Autres frais de gestion (3)	3,53	100,00 %	5,96	76,81 %	0,79	49,31%
Charges locatives et entretien du patrimoine						
Charges financières						
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	3,53	100,00 %	5,96	76,81 %	0,79	49,31%
> AMORTISSEMENT NET						
- patrimoine						
- autres						
> PROVISIONS NETTES						
- pour travaux						
- autres			1,80	23,19 %	0,81	50,69%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-	0	1,80	23,19 %	0,81	50,69%
TOTAL CHARGES	3,53	100,00 %	7,76	100,00 %	1,61	100,00%
RÉSULTAT	-3,53		-7,76	100,00 %	-1,61	100,00%
Variation report à nouveau	-3,53		-7,76		-1,61	
Variation autres réserves						
Revenus distribués						
Nombre de parts au 31.12		12 568		17 516		17 516
Nombre de parts moyen pour l'exercice		12 568		17 516		17 516

* 3 derniers exercices

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

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

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

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'Associés au 31/12	Rémunération H.T.de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12
2021	3 503 200 €	17 516	49		250 €
2020	3 503 200 €	17 516	49	125 200 €	250 €
2019	2 513 600 €	12 568	8	N/C	210 €

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2020 Valeurs exprimées en €	Variation (€)	31/12/2021 Valeurs exprimées en €
Variation de capital, y compris prime d'émission	3 877 780	-3 503 200	374 580
Cessions d'immeubles			
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)			
Bénéfice hors plus-values de cession	-135 917	107 781	-28 136
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	-44 333	-135 917	-180 250
Variation des dettes à long terme			
Variation des dettes à court terme	119 648	-102 716	16 932
Dotations nettes aux provisions	31 518	-31 518	0
TOTAL DES RESSOURCES	3 848 696	-3 665 570	183 126
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions			
Commission de souscription	125 200	0	125 200
Frais d'acquisition			
Frais de constitution	1 820	0	1 820
Immobilisations financières contrôlées	999	-999	0
Variation des valeurs réalisables	224 196	-185 937	38 259
Dividendes			
TOTAL DES EMPLOIS	352 215	-186 936	165 279
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	3 496 481	-3 478 633	17 848
Passif exigible	-119 648	102 716	-16 932
Variation des valeurs réalisables	224 196	-185 937	38 259
Solde du dividende			
Cessions en cours			
Acquisitions en cours			
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	3 601 029	-3 561 855	39 174

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

■ EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total 31/12/2021
FONDS COLLECTÉS	3 877 780	-3 503 200	374 580
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (Plus ou Moins values des cession)			
- Commission de souscription	-125 200		-125 200
- Achat d'immeubles			
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-999	999	0
- Divers (préciser)	-1 820		-1 820
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	3 749 761	-3 502 201	247 560



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

Au cours de l'année 2021, votre Conseil de Surveillance a pu se réunir afin d'assurer sa mission de vérification et de contrôle d'une part et afin d'échanger avec la société de gestion sur les opérations de liquidation de la SCPI d'autre part.

Tout au long de l'année, notre objectif a été clair : demander à la société de gestion d'entreprendre les différentes démarches afin d'obtenir le remboursement intégral de tous les associés suite aux opérations de liquidation de la SCPI. Au cours de l'exercice, nous avons donc suivi de près les deux contentieux lancés par la société de gestion :

1. Le contentieux lancé auprès de l'établissement bancaire caution de la SCPI Novapierre Italie ; en dépit de procédures accélérées, le délibéré est encore attendu à l'heure où ces lignes sont écrites.
2. Le contentieux, désormais clôturé, lancé auprès de l'administration fiscale française afin de récupérer la TVA décaissée depuis la création de la SCPI, la TVA ayant bien été remboursée.

Afin de poursuivre dans la bonne exécution du plan de liquidation, votre Conseil de Surveillance vous invite à approuver l'ensemble des projets de résolutions proposés.

Paris, le 13 avril 2022

Antoine CASTRO

Président du Conseil de surveillance



 **RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES****■ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
- EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

Aux associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier NOVAPIERRE ITALIE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION**Référentiel d'audit**

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie

significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine,
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

■ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Avec la société de gestion PAREF Gestion,

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

1) Commission de gestion

La société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI et pour assurer la gestion de sa trésorerie, égale à 11% HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2021, la société de gestion a perçu une commission de gestion de 0 € HT.

2) Commission sur retrait, cession et mutation des parts

La société de gestion perçoit une somme forfaitaire de 75 euros HT (soit 90 euros TTC) par dossier de retrait, de cession de parts et de mutation à titre gratuit. Au titre de l'exercice 2021, la société de gestion a perçu une commission de 0 € HT.

3) Commission de souscription

La société de gestion perçoit une commission de souscription égale à 10% HT maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2021, la société de gestion a perçu une commission de souscription de 0 € HT.

4) Commission sur arbitrages les actifs immobiliers

La société de gestion perçoit une commission sur arbitrage des actifs immobiliers égale à la somme des deux composantes suivantes :

- 0,5% HT des prix de vente ;
- 3% HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.

Au titre de l'exercice 2021, la société de gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0 € HT.

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

La société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, égale à 1% HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ (HT) et suivis directement par la société de gestion. Au titre de l'exercice 2021, la société de gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0 € HT.

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

Novapierre Italie consent des avances à sa filiale, la SCI Hotellezza, en application de la convention d'avance en compte courant conclue entre les deux sociétés le 03 août 2020, pour une durée indéterminée, afin de satisfaire les besoins de trésorerie courante de ladite filiale. Au titre de l'exercice 2021, le montant total des avances s'élève à 0 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine,
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth



TEXTE DES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 17 JUIN 2022

■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

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 2021 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

QUITUS A LA SOCIETE DE GESTION

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF Gestion de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

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

Résultat au 31/12/2021	-28 136 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	-180 249 €
Résultat distribuable au 31/12/2021	-208 385 €
Distribution 2021	0 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	-208 385 €

En conséquence, le résultat pour une part est de -1,61 euros, il n'y a pas de résultat distribuable au 31/12/2021.

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 2021 à :

La valeur comptable	39 174 € soit 2,24 € par part
---------------------	-------------------------------

SIXIÈME RÉSOLUTION

APPROBATION DE LA VALEUR DE REALISATION ET DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2021 à :

La valeur de réalisation	39 174 € soit 2,24 € par part
La valeur de reconstitution	43 527 € soit 2,48 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

MAINTIEN DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DE L'ENSEMBLE DES MANDATS DES MEMBRES

Après avoir rappelé que l'article 22 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance est composé de sept (7) membres parmi les Associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans, possédant au minimum 20 parts et ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire,

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, de l'ensemble des mandats des membres du Conseil de surveillance et prend acte de la démission d'un de ses membres avant l'expiration de son mandat. A ce titre, le Conseil pour la durée restante de sa mission est composé de six (6) membres au lieu des sept (7) légalement requis.

Toutefois, eu égard à la procédure de dissolution/liquidation anticipée votée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 mars 2021, la présente Assemblée décide de maintenir, à titre exceptionnel, le Conseil de surveillance en l'état.

En conséquence, l'ensemble des mandats actuels des membres à l'exception du mandat du membre ayant démissionné sont maintenus.

Ces derniers continueront d'exercer leur mission auprès du Liquidateur jusqu'à la fin des opérations de liquidation.

HUITIÈME RÉSOLUTION

POUVOIRS POUR LES FORMALITES LEGALES

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



NOVAPIERRE ITALIE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

877 491 415 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

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

Société en cours de liquidation

Liquidateur désigné : 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-0800011 du 19-02-2008

Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE