



NOVAPIERRE 1

2023

# RAPPORT ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE 2023



6 Rue Paul Doumer, Caen (14)



**PAREF**  
GESTION



Organes de Gestion et de Contrôle Exercice 2023	4
Éditorial	5
Chiffres clés au 31 décembre 2023	6
<b>1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</b>	<b>9</b>
Rapport de conjoncture	10
Rapport immobilier	12
Rapport administratif et financier	16
Vie sociale	19
<b>2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>	<b>21</b>
État du patrimoine	22
Variation des capitaux propres	23
Hors Bilan	23
Compte de résultat	24
<b>3 ANNEXE AUX COMPTES</b>	<b>25</b>
Règles et méthodes comptables	26
Évènements majeurs de l'exercice	26
Évènements post clôture	26
État du patrimoine	26
Variation des capitaux propres	30
Compte de résultat	31
<b>4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>33</b>
Évolution par part des résultats financiers	34
Emploi des fonds	34
Évolution du capital	35
Évolution du prix de part et distribution	35
Évolution des conditions de cession ou de retrait	35
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Novapierre 1	36
Répartitions sectorielles et géographiques - Novapierre 1	39
Inventaire détaillé des placements immobiliers - IMMOCTAVE	40
Répartitions sectorielles et géographiques - IMMOCTAVE	41
Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles - Novapierre 1 & IMMOCTAVE	41
Cessions 2023	41
Tableaux transparisés en quote-part de détention - Novapierre 1 & IMMOCTAVE	42
<b>5 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE</b>	<b>43</b>
<b>6 NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>45</b>
<b>7 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>47</b>
<b>8 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>49</b>
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2023	50
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	52
<b>9 TEXTES DES RÉOLUTIONS</b>	<b>53</b>
Résolutions à titre ordinaire	54
Résolutions à titre extraordinaire	57



ION ANIMALE  
S  
DU TERROIR





## ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2023

### SCPI

#### ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

##### PRÉSIDENT

Jacques de JUVIGNY

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

##### MEMBRES

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

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

Hervé BONISCHOT

Yves BOUGET

Bruno FISCHER

Benoît MICHEL

SCI de l'ASNEE représentée par Henri TIESSEN

Membres dont les mandats arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025 :

Benoît CABANIS

PRIMONIAL CAPIMMO représentée par Grégory FRAPET

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

#### ■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, représentée par Mathilde HAUSWIRTH

Suppléant : Patrice MOROT

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

#### ■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD

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

#### ■ DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

### SOCIÉTÉ DE GESTION



SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 € ■ Société de Gestion de Portefeuille ■ Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

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

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ







## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

En juin 2023, le prix de part de votre SCPI Novapierre 1 a été augmenté de 0,45 % afin de s'établir à 442 euros. Cette revalorisation faisait suite aux expertises du 31 décembre 2022 nous imposant de repositionner le prix dans sa limite réglementaire basse.

Le contexte général de 2023 a conduit votre société de gestion à mener de nouvelles expertises par des experts indépendants en juillet et décembre 2023. Ces dernières ont permis de vous confirmer le maintien de ce nouveau prix de part et témoignent de la qualité et de la résilience du patrimoine de votre SCPI face aux aléas économiques.

Du point de vue de la performance, malgré une année 2023 marquée par un environnement international instable, aggravé par un resserrement des conditions monétaires ayant freiné la croissance économique française, votre SCPI a atteint une nouvelle fois la performance prévisionnelle communiquée en début d'année 2023 de 4,50 %.

La bonne performance de votre SCPI résulte en grande partie de l'activité locative qui est restée très soutenue en 2023, avec la signature de 14 nouveaux baux et 7 renouvellements pour un montant total de 951 K€, soit 6 % du loyer total annuel de votre SCPI. Cette performance a permis à la SCPI de maintenir son Taux d'Occupation Financier (TOF) à un niveau convenable pour des actifs de commerce, affichant 88,5 % à fin 2023.

Parallèlement, la société de gestion a poursuivi ses actions relatives à la liquidité de votre SCPI, permettant la sortie de 6 708 parts dont 5 626 parts via le fonds de remboursement. Ces retraits sont intervenus grâce à la mise en place d'un plan d'arbitrage permettant de sortir des actifs devenus non stratégiques pour votre SCPI (vente d'un actif vacant depuis 2015 et d'un autre actif dont seulement 25 % des surfaces étaient occupées depuis 2020) ainsi que des actifs générant une plus-value de cessions qui pourra être distribuée aux associés. Les cessions d'actifs se sont élevées à 3,4 M€ et ont généré une plus-value de 424 K€ sur l'année, portant le stock de plus-value distribuable à 3,3 M€.

En 2024, en parallèle du Taux d'Occupation Financier que nous ambitionnons d'améliorer avec une intensification du travail de relocation, les équipes de gestion de votre SCPI ont établi un plan d'arbitrage ambitieux ayant pour objectif de financer des travaux de valorisation des actifs du portefeuille, de rembourser une partie de l'endettement du fonds qui aura un impact positif significatif sur le rendement de votre SCPI et de poursuivre le travail d'apurement du nombre de parts en attente de retrait.



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



**Matthieu NAVARRE**  
Directeur Commercial



# CHIFFRES CLÉS

## AU 31 DÉCEMBRE 2023

### CHIFFRES CLÉS

Capitalisation .....	<b>181,3 M€</b>
Nombre d'associés .....	<b>2 440</b>
Nombre de parts en circulation .....	<b>410 169</b>
Prix de souscription*	
(dont 10% de commission de souscription) .....	<b>442 €</b>
Prix de retrait .....	<b>406,64 €</b>

\*Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2023, soit une augmentation de 0,45 % par rapport à l'ancien prix de souscription.

### Valeur de réalisation

Montant total .....	<b>161 160 437 €</b>
Montant par part .....	<b>392,91 €</b>

### Valeur de reconstitution

Montant total .....	<b>188 296 022 €</b>
Montant par part .....	<b>459,07 €</b>

### Performances

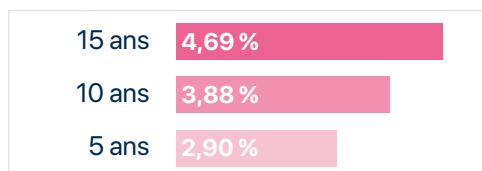
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Taux de distribution* .....	<b>4,50 %</b>
-----------------------------	---------------



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

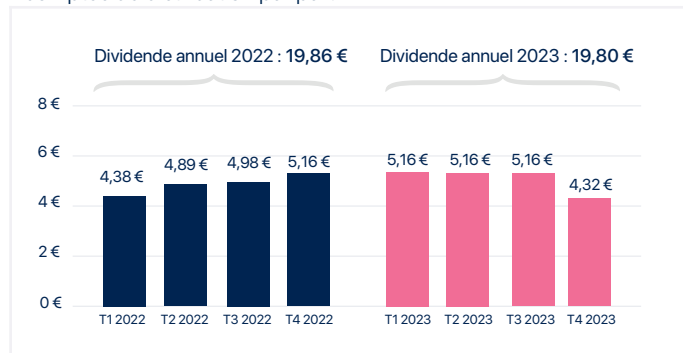
### Taux de rentabilité interne (TRI)\*\*



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

### Distribution

Acomptes de distribution par part



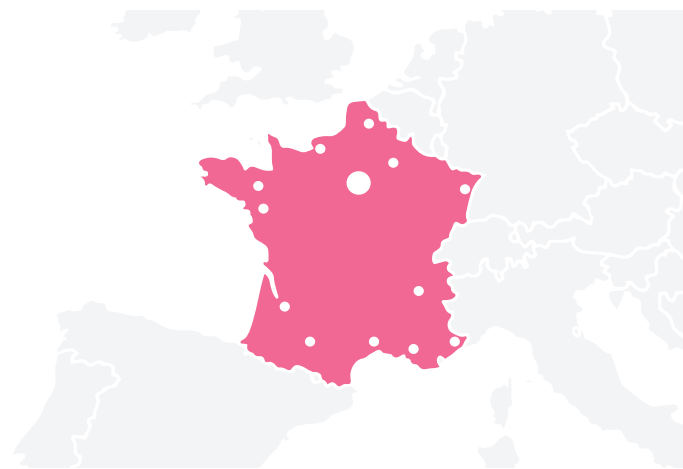
### PATRIMOINE

Nombre d'immeubles .....	<b>132</b>
Nombre de lots* .....	<b>318</b>
Nombre de baux** .....	<b>249</b>
Surface totale non pondérée .....	<b>101 349 m<sup>2</sup></b>

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

### Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits



Autres régions .....	<b>31,9 %</b>
Paris .....	<b>28,5 %</b>
12 métropoles régionales* .....	<b>20,6 %</b>
Ile-de-France hors Paris .....	<b>19,0 %</b>

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

### Répartition sectorielle

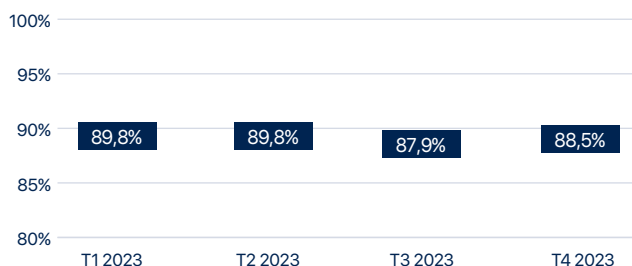
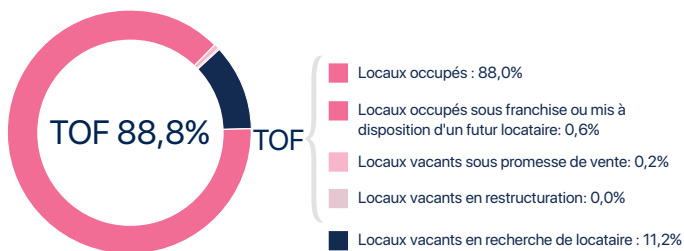
Exprimée en % de la valorisation hors droits

Commerces .....	<b>95,7 %</b>
Bureaux .....	<b>2,6 %</b>
Autres .....	<b>1,7 %</b>



## Taux d'Occupation Financier Annuel\* 2023

## Évolution du Taux d'Occupation Financier Trimestriel\*\* au cours de l'année 2023



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

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

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





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

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



Mesdames, Messieurs,

**Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux articles 20 et 21 des statuts et à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation.**

## RAPPORT DE CONJONCTURE

### CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

L'année 2023 s'est avérée être une année de transition et de résilience pour l'économie française avec un environnement international encore très instable et une crise inflationniste qui a enregistré son pic (+7,3 % sur un an) en février et entraîné le resserrement des conditions monétaires.

Au premier trimestre 2023, la crise géopolitique a pesé sur le pouvoir d'achat des Français et sur le marché immobilier, avec une évolution des prix à la consommation en mars de +5,7 % et une forte hausse des prix de l'alimentation et de l'énergie. La dynamique est malgré tout restée positive avec une croissance du Produit Intérieur Brut modérée de +0,2 % et un taux de chômage en baisse à 7,1 %.

Au deuxième trimestre 2023, les mesures gouvernementales visant à soutenir le pouvoir d'achat des ménages ont permis de baisser l'inflation qui s'est affichée à 4,5 % en variation annuelle en juin. Dans ce contexte, la croissance du PIB s'est poursuivie avec +0,5 % et les prévisions de croissance par la Banque de France pour la seconde partie de l'année 2023 se sont légèrement rehaussées.

Finalement, au troisième trimestre, le PIB a enregistré un repli de -0,1 % et après plusieurs mois de baisse, l'inflation a connu une légère remontée pour atteindre 4,9 % en septembre en variation annuelle.

Le quatrième trimestre a renoué avec une croissance de +0,1 %, bien qu'elle fût très modérée en raison du contexte international encore dégradé. En fin d'année 2023, les indicateurs étaient positifs avec une variation annuelle de l'inflation qui a fortement reflué, s'établissant en décembre à 3,7 % et un taux de chômage qui s'est stabilisé à 7,3 %.

En conclusion, l'année 2023 a été marquée par une croissance économique en net retrait par rapport à 2022 dont l'inflation élevée avait réduit significativement la consommation des ménages, malgré la bonne dynamique du marché de l'emploi. La persistance des tensions géopolitiques et l'incertitude sur la scène internationale continueront de peser en 2024. Les projections estiment que la croissance économique restera ralentie en 2024 avant d'accélérer à partir de 2025.

Dans ce contexte économique incertain, le marché des fonds immobiliers a connu une année 2023 contrastée. La collecte brute des SCPI a atteint 7,7 milliards d'euros, marquant un retour à la moyenne de 2018-2020, après une année 2022 exceptionnelle.

Les SCPI diversifiées ont capté 42 % de la collecte, suivies par les SCPI bureaux (33 %), les SCPI santé et éducation (13 %), les SCPI logistique et locaux d'activités (5 %), les SCPI commerces (4 %) et les SCPI résidentielles (2 %).

La capitalisation des SCPI s'est stabilisée au 31 décembre 2023, pour atteindre 90,1 milliards d'euros (vs 89,3 milliards d'euros en 2022).

### MARCHÉ IMMOBILIER

L'année 2023 a été marquée par des bouleversements sur le marché immobilier d'entreprise français. En comparaison avec 2022, une baisse significative des investissements a été observée, impactant l'ensemble des classes d'actifs et des régions.

Le volume total des investissements en immobilier d'entreprise a atteint, en 2023, 14,3 milliards d'euros, soit une baisse de 51 % par rapport à 2022 et de 49 % par rapport à la moyenne décennale. Cette chute est particulièrement notable au 4<sup>e</sup> trimestre 2023, avec un volume de 3,5 milliards d'euros, en recul de 68 % par rapport à la moyenne décennale des 4<sup>e</sup> trimestres.

Les bureaux dominent la répartition des investissements en 2023 avec 6,3 milliards d'euros (44 %), suivis par les locaux d'activités et entrepôts (3,0 milliards d'euros, 21 %), le commerce (2,9 milliards d'euros, 21 %) et l'hôtellerie (1,9 milliard d'euros, 14 %). Comparé à 2022, tous les segments ont enregistré une baisse, les plus importantes étant dans les bureaux (-57 %) et les locaux d'activités/entrepôts (-55 %).

L'Île-de-France concentre la majorité des investissements en 2023 avec 8,1 milliards d'euros, tandis que les régions attirent 6,2 milliards d'euros. En comparaison avec 2022, l'investissement en Île-de-France et en régions a reculé respectivement de 52 % et 50 %.

La tranche de prix de 20 à 50 millions d'euros attire le plus d'investissements en 2023 avec 4,1 milliards d'euros, suivie par les tranches de 100 à 200 millions d'euros (2,3 milliards d'euros) et de plus de 200 millions d'euros (2,2 milliards d'euros).

L'OAT TEC 10 ans a connu une baisse significative en 2023, atteignant 2,56 % en fin de T4, soit une diminution de 54 points de base par rapport à 2022.

Les taux prime des différentes classes d'actifs immobiliers ont augmenté en 2023. Le taux prime pour les bureaux a atteint 4,5 %, celui du commerce 4,25 % et celui de la logistique 4,75 %.

Le marché immobilier d'entreprise français a connu une année 2023 difficile, marquée par une baisse des investissements dans tous les segments et une décompression des taux prime. La situation économique et financière incertaine et la hausse des taux d'intérêt ont contribué à ce ralentissement. Les perspectives pour 2024 restent incertaines, mais une reprise progressive est possible en fonction de l'évolution de la situation macroéconomique.

## MARCHÉ DES COMMERCES

L'année 2023 a été marquée un ralentissement significatif de l'investissement en commerces avec seulement 2,9 Mds€ investis à fin décembre contre un volume moyen de 4,9 Mds€ depuis 10 ans. Ce recul constaté sur la classe d'actifs de commerces (-49 % sur 1 an et -40 % par rapport à la moyenne décennale) s'inscrit dans une dynamique du marché de l'immobilier d'entreprise en fort décrochage (-56 % sur un an). Dans ce contexte, l'immobilier de commerces renforce sa part de marché vis-à-vis des autres produits en déclin plus prononcé, totalisant 25 % des montants investis en 2023, en forte augmentation par rapport aux moyennes passées (18 % sur 10 ans et 16 % sur 5 ans).

Cette forte baisse en volume est en grande partie la conséquence du repli des transactions supérieures à 100 M€ (6 seulement en 2023 contre 17 en 2022). Des dynamiques transactionnelles divergentes ont été observées selon la typologie de commerces. En 2023, les centres commerciaux ont totalisé 1,1 Md€, soit 39 % du volume total d'investissement, en baisse comparé aux 1,5 Md€ de 2022. Les retail parks ont attiré 1,0 Md€ équivalent à 34 % des transactions réalisées

en 2023, en fort déclin par rapport aux 2,3 Mds€ de l'année précédente. Les commerces de pieds d'immeuble ont capté 0,8 Md€ représentant 27 % du volume, en recul par rapport aux 2,0 Mds de 2022. Au sein de la classe d'actifs de commerces, la part des investissements en centre commerciaux a naturellement progressé, au détriment des autres catégories d'actifs commerciaux, principalement les commerces de centres-villes.

Concernant les taux de rendement, une évolution hétérogène a été observée en 2023. Les rendements des centres commerciaux ont connu une hausse annuelle de 25 points de base pour s'établir à un taux de 5 %. Les retail parks ont enregistré une augmentation de 75 points de base de leur rendement pour atteindre 6 % en fin d'année. Enfin, les pieds d'immeuble ont également vu leur rendement se maintenir à 4,25 %, soit en hausse de 75 points de base par rapport à l'année précédente.

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



## FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

En 2023, la valeur de la part de votre SCPI Novapierre 1 a augmenté de 0,45 % pour s'établir à 442 €. Les deux campagnes de valorisation menées par des experts indépendants en juillet et décembre 2023 ont confirmé le maintien de ce nouveau prix de part et témoignent de la qualité et de la diversité du patrimoine de votre SCPI pour faire face aux aléas économique. Votre SCPI Novapierre 1 a poursuivi son activité de gestion, à la fois par la rotation du portefeuille pour sortir des actifs devenus non stratégiques pour votre SCPI, et également par une forte activité locative afin de sécuriser des revenus locatifs sur le long terme.

L'année 2023 a été marquée par :

- La cession de 4 actifs pour un montant total net vendeur de 3,4 M€, générant 424 K€ de plus-value de cession. Parmi ces ventes, 2 actifs étaient arrivés à maturité avec une bonne opportunité de plus-values. Les 2 autres ventes correspondaient à des lignes devenues non stratégiques pour votre SCPI comportant beaucoup de vacance (vente d'un actif vacant depuis 2015 et d'un autre actif dont seulement 25% des surfaces étaient occupées depuis 2020). Ces surfaces vacantes représentaient de grosses difficultés à la relocation par leur localisation peu attractive et nécessitaient d'entreprendre de lourds travaux de rénovation.
- La signature de 21 baux, dont 14 nouveaux, a permis de maintenir à un bon niveau le taux d'occupation financier annuel de 88,8 % sur l'année et de sécuriser par la même occasion 950 K€ sur une durée moyenne ferme de 3,4 ans à fin 2023.
- Le remboursement de 6 708 parts sur l'exercice 2023, dont 5 626 parts via le fonds de remboursement. Le fonds de remboursement a pu être alimenté par une partie du produit de cessions. Un plan d'arbitrage ambitieux pour 2024 a été identifié afin de répondre à la forte hausse des demandes de retrait qui est intervenue sur l'exercice 2023.
- La réalisation de la phase 1 du projet de rénovation du centre commercial Central Caen s'est terminée en décembre 2023. Ces travaux portaient sur une modernisation des façades extérieures du centre, ainsi que sur une ouverture des vitrines des enseignes sur l'extérieur. Également, ces travaux visaient à améliorer les accès et la visibilité des entrées.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2023, la Société de gestion a réalisé 4 ventes pour un prix net vendeur de 3,4 M€ :

- L'actif localisé à Haudainville a été cédé au T1 2023 au prix de 721 K€, soit 4 K€ inférieur à la valeur d'expertise 2022.
- L'actif situé à Paris (rue du Chemin Vert) a été cédé au T1 2023 au prix de 850 K€, correspondant à la valeur d'expertise 2022.
- L'actif localisé à Paris (avenue Daumesnil) a été cédé au T1 2023 au prix de 900 K€, correspondant à la valeur d'expertise 2022.
- L'actif situé à Vélizy-Villacoublay a été cédé au T2 2023 au prix de 950 K€, correspondant à la valeur d'expertise 2022.

Ces ventes ont permis de réaliser des plus-values de 424 K€. Ces ventes, à de bonnes conditions, démontrent la résilience du modèle économique de Novapierre 1.

Pour plus d'informations, vous pouvez vous référer au tableau "Cessions 2023" de la section "Annexe aux comptes".

## ÉVALUATION DES IMMEUBLES

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

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

Au total, l'expertise réalisée fin 2023 du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 222 232 K€, en baisse de -6,1 % par rapport à fin 2022 (236 712 K€) et de -4,7% à périmètre constant (233 287 K€).

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

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

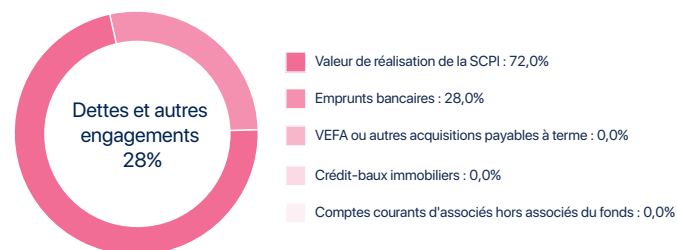
## EMPRUNTS

Au 31 décembre 2023, la dette bancaire globale de la SCPI s'élève à 62,6 M€ (64,8 M€ à fin 2022), dont 61,2 M€ d'emprunts bancaires et 1,4 M€ de lignes de crédit.

Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs immobiliers) est de 28,2% (27,4% en 2022). 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 2023 s'élève à 66,7 M€.

L'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) préconise aux SCPI de présenter le ratio dettes et autres engagements. Le ratio se calcule de la manière suivante (Dettes + Engagements financiers / Actif net + Dettes + Engagements immobiliers) avec cette méthode de calcul, l'endettement de la SCPI ressort à 28 % (27,1 % en 2022).



## SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2023, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 88,5 %. Le TOF Annuel 2023 est de 88,8 %. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) en vigueur depuis 2022.

Au 31 décembre 2023, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces\* est de 86,2 %.

\* 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 2023, 69 lots sont vacants représentant une surface totale de 13 624 m<sup>2</sup> dont 12 846 m<sup>2</sup> de commerce, 369 m<sup>2</sup> de bureaux et 409 m<sup>2</sup> d'habitation.

Parmi ces lots vacants, 15 sont en cours d'arbitrage (une promesse de vente a été signée sur 7 de ces lots au 31 décembre 2023) et 11 sont compris dans un projet de rénovation (centre commercial Paul Doumer situé à Caen).

## BAUX SIGNÉS

NOVAPIERRE 1 - 9 baux ont été signés au cours de l'exercice 2023 pour une surface de 1 836 m<sup>2</sup>.

IMMOCTAVE 1 - 5 baux ont été signés au cours de l'exercice 2023 pour une surface de 1 721 m<sup>2</sup>.

SOCIETE	VILLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL (€)	SURFACE (m <sup>2</sup> )
NOVAPIERRE 1	PARIS - AUGUSTE BLANQUI	Commerce	12/01/2023		111
IMMOCTAVE 1	QUINCY-SOUS-SENART	Commerce	17/03/2023		-
IMMOCTAVE 1	QUINCY-SOUS-SENART	Commerce	17/03/2023		-
NOVAPIERRE 1	WITTENHEIM	Commerce	01/04/2023		428
NOVAPIERRE 1	NEVERS	Commerce	01/04/2023		167
NOVAPIERRE 1	PARIS - POTEAU	Commerce	17/04/2023		90
NOVAPIERRE 1	LILLE	Commerce	01/05/2023		70
NOVAPIERRE 1	PARIS - ST CHARLES	Commerce	25/05/2023		61
NOVAPIERRE 1	LIMOURS	Commerce	10/10/2023		75
IMMOCTAVE 1	BOBIGNY	Commerce	13/10/2023		676
IMMOCTAVE 1	NICE	Commerce	15/10/2023		338
NOVAPIERRE 1	PARIS - TRONCHET	Bureau	20/11/2023		26
IMMOCTAVE 1	MARMANDE	Commerce	18/12/2023		707
NOVAPIERRE 1	AVIGNON	Commerce	01/06/2024		808
				<b>604 596</b>	<b>3 557</b>

## RENOUVELLEMENTS

NOVAPIERRE 1 - 7 renouvellements de baux ont été signés au cours de l'exercice 2023 pour une surface de 1 762 m<sup>2</sup>.

SOCIETE	IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL (€)	SURFACE (m <sup>2</sup> )
NOVAPIERRE 1	PARIS - SEVIGNE	Commerce	15/04/2023		31
NOVAPIERRE 1	STRASBOURG - ROME (2)	Commerce	01/06/2023		79
NOVAPIERRE 1	STRASBOURG - ROME (12)	Commerce	01/06/2023		214
NOVAPIERRE 1	NEVERS	Commerce	01/07/2023		55
NOVAPIERRE 1	PARIS - CAMBODGE	Commerce	01/10/2023		39
NOVAPIERRE 1	DOURDAN	Commerce	15/11/2023		1 208
NOVAPIERRE 1	PARIS - ETIENNE MARCEL	Commerce	19/12/2023		135
				<b>346 850</b>	<b>1 762</b>



## 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 1 000 m<sup>2</sup>, une diminution progressive de leurs consommations d'énergie finale afin d'atteindre les objectifs ambitieux fixés par la loi.

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

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

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

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

## ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2024

Au vu des prévisions économiques qui prévoient une économie française encore ralentie sur l'année 2024 malgré un niveau moyen de l'inflation qui aura fortement diminué par rapport à 2023, votre SCPI poursuivra sa vigilance sur la situation financière de ses locataires afin de garantir un bon niveau de revenus locatifs réguliers. Dans ce contexte économique encore incertain, il sera donc primordial de continuer le travail de commercialisation dans un objectif d'amélioration constante du Taux d'Occupation Financier.

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

- au financement des travaux de valorisation des actifs du portefeuille.
- au fonds de remboursement afin d'apurer le nombre de parts en attente de retrait et ainsi fluidifier la liquidité du marché des parts de la SCPI ;
- au stock de plus-values de cessions, lesquelles pourront être distribués aux associés ;
- au remboursement anticipé de certaines lignes d'emprunts bancaires ayant un fort impact sur le rendement de votre SCPI.

## POINT FOCUS - PROJET DE RÉNOVATION DU CENTRE COMMERCIAL CENTRAL CAEN



Votre SCPI a réalisé sur le deuxième semestre de l'année 2023 des travaux de modernisation des extérieurs du centre commercial Central Caen. Ces travaux ont porté sur une rénovation des arcades et des façades du centre, sur une ouverture des vitrines des enseignes sur l'extérieur et sur une amélioration de la visibilité des entrées.

Ces travaux qui se sont terminés en décembre constituaient la première phase du projet de modernisation du centre commercial. En parallèle de cette première phase, votre SCPI a entamé la commercialisation des cellules vacantes, suscitant un vif intérêt de la part de plusieurs enseignes nationales. Les négociations avec ces dernières sont toujours en cours. La deuxième phase du projet, prévue sur 2024, se déroulera en collaboration avec les nouvelles enseignes et consistera à réaliser des travaux d'aménagement et de rénovation des locaux commerciaux.

Ce projet a pour objectif de redynamiser le centre commercial Central Caen qui présente un fort potentiel de revalorisation et une importante source de revenus locatifs supplémentaires pour votre SCPI.





# RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

## VARIATION DU CAPITAL

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

Au cours de l'exercice, le capital effectif est passé de 415 795 à 410 169 parts. Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2023, le prix de souscription est fixé à 442 €.

## MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ PRIMAIRE

En 2023, 1 082 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé et 5 626 parts ont été sorties via le fonds de remboursement. Au cours de l'exercice, le nombre de parts en attente de retrait est passé de 17 729 à 31 764 parts au 31/12/2023.

### 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	415 795	739	739	1 125	0	414 670	2 428
II	414 670	199	199	1 659	0	413 011	2 425
III	413 011	132	132	2 111	0	410 900	2 434
IV	410 900	12	12	731	0	410 169	2 440

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

195 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2023.

### FONDS DE REMBOURSEMENT

Le fonds de remboursement est destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts pour anticiper toute accumulation sur le registre des demandes de retrait non satisfaites, au-delà des 10 % des parts émises par la société. La société de gestion a constitué un fonds de remboursement à partir de 2007, à hauteur de 1,5 M€, montant porté à un maximum de 3 M€ lors de l'assemblée du 14 mai 2008. Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif dans le respect de la durée minimale de cinq ans de détention des actifs, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion. L'AMF en est préalablement informée. Une dotation successive totale du fonds de remboursement d'un montant de 1 855 K€ a été opérée sur l'exercice 2023. Au 31 décembre 2023, le solde est de 120 K€.

## ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

En €	31/12/2023		31/12/2022	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable <sup>(1)</sup>	147 979 784	360,78	148 817 114	357,91
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	161 160 437	392,91	174 618 326	419,96
Valeur de reconstitution <sup>(3)</sup>	188 296 022	459,07	203 392 624	489,17

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

(3) Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix de souscription.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, ces valeurs font l'objet, comme chaque année, d'une résolution soumise à votre approbation.

## PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution conformément aux articles L. 214-94 et L. 214-109 du Code monétaire et financier. Il est fixé dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 413,16 € et 504,98 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

## AFFECTATION DU RÉSULTAT

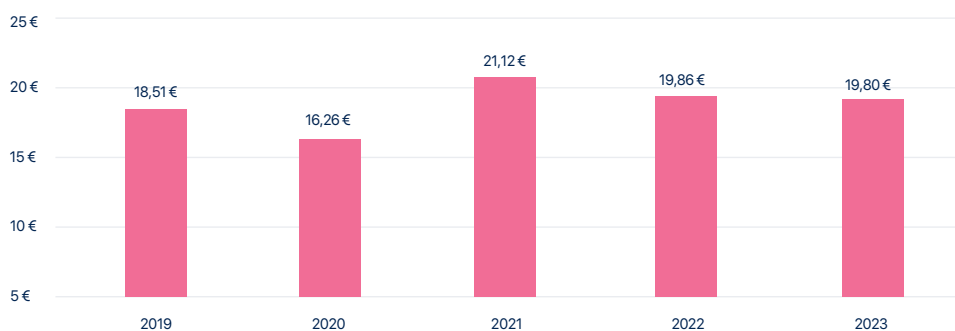
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 9 082 217 €.

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

<b>Résultat au 31/12/2023</b>	<b>9 082 217 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	1 038 698 €
<b>Résultat distribuable au 31/12/2023</b>	<b>10 120 915 €</b>
Distribution 2023	- 8 176 584 €
<b>SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>1 944 331 €</b>

## DIVIDENDE ANNUEL

Évolution sur les 5 derniers exercices



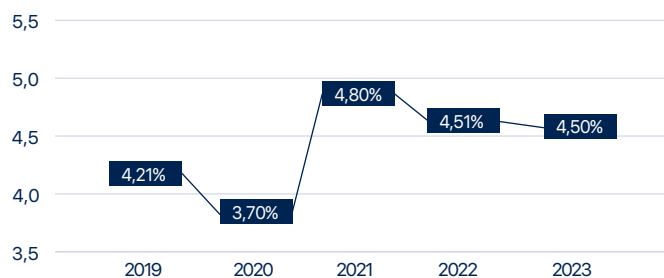
*Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.*

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, le dividende distribué est de 19,80 € contre 19,86 € en 2022.

## PERFORMANCES

### TAUX DE DISTRIBUTION\*

Le bénéfice distribué de 19,80 € par part représente un Taux de Distribution de 4,50 % l'an par rapport au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023, soit 440 €. Pour mémoire, le prix de souscription a été élevé à 442 € au 1<sup>er</sup> juin 2023.



<b>TAUX DE DISTRIBUTION 2023</b>	<b>4,50 %</b>
dont distribution sur résultat courant	4,50 %
dont impôts prélevés à la source	-%
dont distribution exceptionnelle	-%

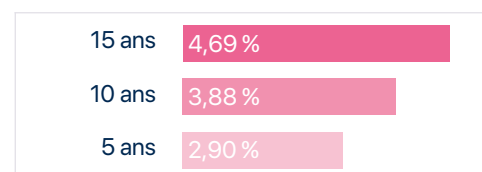
*Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures*

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

### TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE\*\*

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 5, 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 2,90%, 3,88% et 4,69%.

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



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



## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein de PAREF Gestion est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Elle prend en compte la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels PAREF Gestion est susceptible d'être exposée.

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

### Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

Sur l'exercice 2023, 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 20 personnes bénéficiaires (effectif moyen) sur l'exercice 2023 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 2 023 977,31 euros.

### Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 562 464 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 : 461 513 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

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

Sont identifiés comme étant des Personnels Concernés, les collaborateurs en charge de la gestion des fonds, les responsables des fonctions commerciales et de contrôle interne et de conformité : le Directeur Général, le Directeur des Fonds & Investissements, les Gérants de Fonds, 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 2023, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit un effectif moyen de 6 personnes sur l'exercice 2023) s'élève à 1 133 109,36 euros.

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

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

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

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

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

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

### Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

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

## FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2023 sont de 23,43 € 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 13,10 € pour l'année 2023.

Sur l'exercice 2023, le montant des abandons de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt s'élève à 0 € pour une part en jouissance.

La Société de Gestion est tenue de vous communiquer la valeur immobilière d'une part de votre SCPI, notamment pour vous aider à déterminer si vous êtes redevable de l'IFI. Cette valeur est arrêtée au niveau de la SCPI et correspond à la valeur des actifs immobiliers sous-jacents, rapportés à une part. Elle s'élève à 374,23 €, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 92,03 %.

### 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

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre 1 se tiendra **le lundi 24 juin 2024, à seize heures au Salon Verrière - Sofitel Paris Arc de Triomphe, 14 rue Beaujon, 75008 Paris**. 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 prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par ce biais si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés.

## MODIFICATION DE LA FACULTÉ D'EMPRUNT

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale du 30 avril 2019 avait autorisé la présente SCPI à contracter des emprunts avec ou sans sûretés réelles à hauteur de 30 % maximum de la valeur des actifs immobiliers détenus par la Société. Nous vous proposons de modifier la faculté d'emprunt afin de fixer le maximum précité à hauteur de trente pour cent (30) % de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société, étant précisé que ce seuil peut être franchi temporairement, durant une période maximum de douze (12) mois consécutifs, dans la limite de trente-cinq pour cent (35 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société. (huitième résolution).

### RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

Le mandat du Commissaire aux comptes titulaire arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale. La Société de Gestion a lancé un appel d'offres conformément à la réglementation en vigueur. À l'issue de cet appel d'offre, a été retenue en qualité de Commissaire aux comptes titulaire la société PricewaterhouseCoopers Audit représentée par Mme Mathilde HAUSWIRTH. Les associés seront donc invités à approuver le renouvellement de la société susmentionnée pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029, à tenir en 2030 (dixième résolution).

### RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU COMMISSAIRE AU COMPTE SUPPLÉANT

Le mandat du Commissaire aux comptes suppléant arrive également à échéance à l'issue de la présente assemblée générale. Conformément à la réglementation en vigueur prévoyant qu'il n'est plus obligatoire de nommer un Commissaire aux comptes suppléant lorsque le titulaire est une personne morale, la Société de Gestion a décidé de ne pas renouveler son mandat. Les associés seront donc invités à approuver cette décision (onzième résolution).

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de votre SCPI s'est réuni quatre fois durant l'exercice, puis le 18 mars 2024 aux fins d'une part d'arrêter les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2023 tels qu'ils seront soumis à la présente assemblée générale ordinaire ; d'autre part pour se prononcer en faveur des évolutions statutaires proposées par la Société de Gestion.

Par ailleurs, les mandats de sept (7) 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 2023. À cette occasion, les associés seront invités à participer à l'élection des sept (7) membres pour composer le Conseil de surveillance pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026, à tenir en 2027.





# COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023

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

# ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	Note	31/12/2023		31/12/2022	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
<b>&gt; IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	118 347 037	137 437 000	120 361 280	146 032 000
Immobilisations en cours		315 632		163 279	
<b>&gt; PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	-256 323		-112 998	
Provisions pour risques et charges					
Immobilisations financières contrôlées	3	38 127 841	32 533 806	36 408 199	36 851 035
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I</b>		<b>156 534 187</b>	<b>169 970 806</b>	<b>156 819 760</b>	<b>182 883 035</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>					
Immobilisations financières non contrôlées	4				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	5			1 723 953	1 723 953
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II</b>				<b>1 723 953</b>	<b>1 723 953</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	6				
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
<b>&gt; CRÉANCES</b>					
Locataires et comptes rattachés	7	5 156 538	5 156 538	4 051 660	4 051 660
Autres créances	8	3 428 890	3 428 890	3 143 353	3 143 353
Provision pour dépréciation des créances	7	-1 935 571	-1 935 571	-2 064 399	-2 064 399
<b>&gt; VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement	9	119 818	119 818	429 697	429 697
Autres disponibilités	10	1 047 908	1 047 908	1 760 660	1 760 660
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III</b>		<b>7 817 583</b>	<b>7 817 583</b>	<b>7 320 970</b>	<b>7 320 970</b>
<b>PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES</b>					
<b>&gt; DETTES</b>					
Dettes financières	11	-11 170 975	-11 170 975	-12 345 116	-12 345 116
Dettes d'exploitation	12	-2 094 234	-2 094 234	-2 024 084	-2 024 084
Dettes diverses		-3 362 743	-3 362 743	-2 940 590	-2 940 590
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV</b>		<b>-16 627 952</b>	<b>-16 627 952</b>	<b>-17 309 790</b>	<b>-17 309 790</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
Charges constatées d'avances	8			933	933
Produits constatés d'avance	12			-774	-774
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)					
		255 967		262 063	
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V</b>		<b>255 967</b>	<b>0</b>	<b>262 222</b>	<b>159</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>147 979 784</b>		<b>148 817 115</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			<b>161 160 437</b>		<b>174 618 327</b>



## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2022 Situation de clôture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2023 Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>1</b>				
Capital souscrit		99 790 800		-1 350 240	98 440 560
Capital en cours de souscription					
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>2</b>				
Primes d'émission ou de fusion		72 546 680		-776 187	71 770 493
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		-27 428 942		-39 799	-27 468 741
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>					
Écarts de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT</b>					
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CÉSSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLES</b>	<b>3</b>	<b>2 869 878</b>		<b>423 263</b>	<b>3 293 141</b>
<b>RÉSERVES</b>					
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	<b>4</b>	<b>796 085</b>	<b>242 613</b>		<b>1 038 698</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE ANTÉRIEUR</b>	<b>5</b>	<b>8 617 581</b>	<b>-8 617 581</b>		
<b>DISTRIBUTION</b>		<b>-8 374 967</b>	<b>8 374 967</b>		
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				<b>9 082 217</b>	<b>9 082 217</b>
<b>ACOMPTÉ SUR DISTRIBUTION</b>				<b>-8 176 584</b>	<b>-8 176 584</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>148 817 114</b>		<b>-837 330</b>	<b>147 979 784</b>

## HORS BILAN

En €	31/12/2023	31/12/2022
Dettes garanties	9 108 744	10 449 911
Engagements donnés*	425 000	2 700 000
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions	532 467	462 523

\* promesses de vente à la clôture

# COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2023	31/12/2022
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>			
<b>&gt; PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Loyers	1	9 484 243	8 904 699
Charges facturées	2	1 489 266	1 946 150
Produits des participations contrôlées	3	3 190 988	2 842 799
Produits annexes	4	20 608	26 246
Reprises de provisions gros entretien	5	14 440	209 566
Reprise de provisions douteux		962 767	490 242
Reprise de provisions risques et charges immobiliers			
Produits financiers rattachés à des immeubles			
Transfert de charges immobilières	6	6 561	188 387
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I</b>		<b>15 168 874</b>	<b>14 608 090</b>
<b>&gt; CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits		1 489 266	1 946 150
Travaux de gros entretiens	7	14 440	7 855
Charges d'entretien du patrimoine locatif		1 066 864	1 184 546
Dotations aux provisions pour gros entretiens	8	157 765	112 998
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	9	833 938	739 211
Autres charges immobilières	10	894 379	306 795
Charges d'intérêts des emprunts	11	292 553	150 263
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II</b>		<b>4 749 205</b>	<b>4 447 817</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I-II)</b>		<b>10 419 669</b>	<b>10 160 273</b>
<b>&gt; PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	12	102 664	184 160
Reprises de provisions pour créances douteuses			
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I</b>		<b>102 664</b>	<b>184 160</b>
<b>&gt; CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commission de la société de gestion	13	1 027 703	1 292 465
Charges d'exploitation de la société	14	229 803	224 774
Diverses charges d'exploitation	15	113 379	131 346
Dotations aux amortissements d'exploitation	16	85 746	78 268
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances douteuses			
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II</b>		<b>1 456 631</b>	<b>1 726 853</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I-II)</b>		<b>-1 353 967</b>	<b>-1 542 693</b>
<b>&gt; PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		16 515	
Reprises de provisions sur charges financières			
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I</b>		<b>16 515</b>	
<b>&gt; CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II</b>			
<b>RÉSULTAT FINANCIER (C = I-II)</b>		<b>16 515</b>	
<b>&gt; PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels		1	1
Reprises de provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>&gt; CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles			
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II</b>			
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>9 082 217</b>	<b>8 617 581</b>

# ANNEXE AUX COMPTES

Règles et méthodes comptables	26
Évènements majeurs de l'exercice	26
Évènements post clôture	26
État du patrimoine	26
Variation des capitaux propres	30
Compte de résultat	31

Mobilier Contemporain & Tendance



Salons

Séjours

Dressing

Chambres

Décoration



## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

Les états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variations des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan.

## ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

Néant.

## ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Néant.

## ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

### PLACEMENTS IMMOBILIERS

#### 1. Terrains et constructions locatives

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.

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 €	31/12/2022	Acquisitions	Cessions	Travaux immobilisés	Sortie composants	31/12/2023
Terrains nus						
Terrains et constructions	120 361 280		2 214 243	200 000		118 347 037
Construction sur sol d'autrui						
Immobilisations en cours de construction	163 279			152 353		315 632
Autres						
<b>TOTAL</b>	<b>120 524 559</b>		<b>2 214 243</b>	<b>352 353</b>		<b>118 662 669</b>

La SCPI a vendu 3 actifs sur l'exercice 2023, dont certains par lot(s) :

Ventes d'actifs en 2023 (en €)	Prix de vente	Valeur Comptable
PARIS 75012 - 158 avenue Daumesnil, le 21/02/23	900 000	479 122
PARIS 75011 - 95 rue du Chemin Vert, le 21/02/23	850 000	560 000
VELIZY VILLACOUBLAY 78140 - 41 avenue de l'Europe, le 29/06/23	950 000	1 175 121
<b>TOTAL</b>	<b>2 700 000</b>	<b>2 214 243</b>

## 2. Provision pour gros entretiens

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

La provision pour gros entretien du patrimoine au 31/12/2023 est de 256 K€.

### VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	Montant provision	Dotation		Reprise		Montant provision
	31/12/2022	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	31/12/2023
Dépenses prévisionnelles sur 2023	101 290		-98 558		2 732	
Dépenses prévisionnelles sur 2024	2 738		91 577		2 738	91 577
Dépenses prévisionnelles sur 2025			132 640			132 640
Dépenses prévisionnelles sur 2026	6 480		32 106		6 480	32 106
Dépenses prévisionnelles sur 2027	2 490				2 490	
Dépenses prévisionnelles sur 2028						
<b>TOTAL</b>	<b>112 998</b>		<b>157 765</b>		<b>14 440</b>	<b>256 323</b>

## 3. Immobilisations financières contrôlées

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

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

Au 31 décembre 2023, 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 de 38 127 840 € composé de 36 408 199 € de valeur d'acquisition et 1 719 642 € de recapitalisation. La valeur de l'actif net réévalué est à 32 533 806 €.

La valorisation des actifs d'IMMOCTAVE est de 84 794 946 € au 31/12/2023, la valeur nette comptable de 76 140 324 €.

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

En €	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières contrôlées	38 127 841	32 533 806	1 571 964	-1 080 487	23 354 728	99,99%
<b>TOTAL</b>	<b>38 127 841</b>	<b>32 533 806</b>	<b>1 571 964</b>	<b>-1 080 487</b>	<b>23 354 728</b>	

### 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 2023, la SCPI NOVAPIERRE 1 ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

## 5. Avance en compte courant des immobilisations financières contrôlées

En 2023, la SCI Immoctave a effectué une augmentation de capital par compensation de créances, afin de se recapitaliser. Le compte courant a donc été intégré au capital de la SCI Immoctave, passant ainsi de 279 000 parts en 2022 à 1 571 964 parts.

### 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 2023, toutes les souscriptions sont encaissées.

## 7. Locataires et comptes rattachés

Le solde des créances locataires s'élève à 5 157 K€ contre 4 052 K€ au 31 décembre 2022.

Les créances comprennent les soldes sur les créances locataires pour 601 K€ et des factures à établir sur redditions de charges pour un montant de 1 230 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 économique actuel et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les créances douteuses sont provisionnées à hauteur de 1 936 K€. La dotation nette de l'exercice s'élève à 129 K€ (dotation de 834 K€ contre une reprise de 963 K€).

## CRÉANCES LOCATAIRES

En €	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	1 830 853	795 700
Créances douteuses	3 325 685	3 255 960
Dépréciation des créances locataires	-1 935 571	-2 064 399
<b>TOTAL</b>	<b>3 220 967</b>	<b>1 987 261</b>

En €	31/12/2022	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2023
Évolution des dépréciations	2 064 399	833 938	962 767	1 935 571
<b>TOTAL</b>	<b>2 064 399</b>	<b>833 938</b>	<b>962 767</b>	<b>1 935 571</b>

### 8. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 3 685 K€ est détaillé dans le tableau ci-après :

- La rubrique « État et autres collectivités » inclut la TVA déductible pour 473 K€, la TVA sur avoirs locataires pour 144 K€ et les impôts sur plus-values prélevées pour 683 K€ ;
- Les syndicats comprennent les fonds de roulement pour 184 K€ ;
- Les autres débiteurs concernent des avances et acomptes fournisseurs pour 222 K€, des comptes de notaire en attente du décompte définitif pour 103 K€ et des redditions de charges à recevoir pour 1 620 K€ ;
- Les autres comptes de régularisation concernent les frais d'emprunts pour les acquisitions qui sont étalés sur la durée de financement.

## AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts ou dividendes à recevoir		
État et autres collectivités	1 299 643	1 068 141
Syndics	184 122	163 714
Autres débiteurs	1 945 125	1 911 497
Charges constatées d'avance		933
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	255 967	262 062
<b>TOTAL</b>	<b>3 684 857</b>	<b>3 406 348</b>

### 9. Fonds de remboursement

Selon la réglementation, le fonds de remboursement peut être doté soit par prélèvement sur les résultats, soit par affectation du produit des cessions d'immeubles. Les cessions d'actifs sont autorisées après 5 ans de détention.

L'assemblée générale, du 14 mai 2008, a autorisé la société de gestion à vendre des actifs pour alimenter le fond de remboursement jusqu'à ce qu'il atteigne 3 M€.

Au cours de l'année 2023, le fonds de remboursement a évolué de la façon suivante :

En €	31/12/2022	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2023
Fonds de remboursement	429 697			429 697
Prélèvement sur les résultats				
Produits des cessions d'immeubles		1 854 878		1 854 878
Remboursement des parts sociales			2 164 757	-2 164 757
<b>TOTAL</b>	<b>429 697</b>	<b>1 854 878</b>	<b>2 164 757</b>	<b>119 818</b>

### 10. Autres disponibilités

Le solde correspond aux avoirs sur les comptes bancaires pour 1,0 M€ contre 1,8 M€ au 31 décembre 2022.



## 11. Dettes financières

À la clôture de l'exercice, le montant des dettes financières s'élève à 11 171 K€ détaillée ci-après :

### DETTES FINANCIÈRES

En €	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts	9 108 744	10 020 214
Concours bancaires courants		
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>9 108 744</b>	<b>10 020 214</b>
<b>TOTAL FONDS REMBOURSEMENT</b>	<b>119 818</b>	<b>429 697</b>
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS</b>	<b>1 942 413</b>	<b>1 895 205</b>
<b>TOTAL</b>	<b>11 170 975</b>	<b>12 345 116</b>

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

### ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

En €	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	753 042	3 415 625		4 168 667
Emprunts "in fine"		3 500 000		3 500 000
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	466 667	933 333		1 400 000
Emprunts "in fine"				
<b>TOTAL</b>	<b>1 219 709</b>	<b>7 848 958</b>		<b>9 068 667</b>

### VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

En €	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts immobiliers	7 668 708	8 131 629
Autres emprunts	1 400 000	1 866 667
Intérêts courus	40 036	21 919
<b>TOTAL</b>	<b>9 108 744</b>	<b>10 020 214</b>

### CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

En €	Capital restant dû	Taux	Échéance	I.R.A.
EB - BPI - 2,8ME	1 743 539	2,15%	28/02/2026	
EB - CIC - 1,5ME - Tranche 1	1 293 129	3,90%	25/01/2028	
EB - CIC - 3,5ME - Tranche 2	3 500 000	4,10%	25/01/2028	
PGE - CIC - 1.5ME	1 131 999	1,00%	05/09/2027	
<b>TOTAL</b>	<b>7 668 667</b>			

## 12. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés se composent de fournisseurs relatifs à l'activité immobilière pour 256 K€ et des factures non parvenues pour 1 321 K€.

Le compte État et autres collectivités comprend de la TVA collectée sur factures faites ou à établir pour 501 K€, les taxes sur les locaux vacants pour 11 K€ et le solde de la CRL pour 3 K€.

Les autres créiteurs correspondent notamment à des soldes créditeurs locataires pour 555 K€, des avoirs à établir pour 593 K€, des associés à régulariser pour 211 K€ et des encaissements en attente de souscriptions pour 232 K€.

Le montant du dividende correspond au 4<sup>ème</sup> acompte de l'exercice 2023 versé en février 2024 pour 1 775 K€.

### AUTRES DETTES

En €	31/12/2023	31/12/2022
Fournisseurs et comptes rattachés	1 576 431	2 024 084
États et autres collectivités	514 259	315 984
Autres créditeurs	1 591 200	471 444
Dividendes	1 775 088	2 153 163
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>5 456 977</b>	<b>4 964 674</b>
Produits constatés d'avance		774
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>5 456 977</b>	<b>4 965 448</b>

# VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

## CAPITAUX PROPRES

### 1. Capital et prime d'émission souscrit

À compter du 1<sup>er</sup> juin 2023, le prix de souscription est passé de 440 € à 442 €. Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (240 €) et la prime d'émission (202 €), cette dernière est la différence entre le prix de souscription de 442 € et la valeur nominale de la part sociale.

Sur l'exercice 2023, 1 082 parts ont été souscrites, 6 708 parts sont sorties dont 5 626 parts par le fonds de remboursement. Le nombre total de parts est de 410 169 au 31/12/2023.

### 2. Prélèvement sur la prime d'émission

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 2023, 40 K€ ont été prélevés au titre des commissions de souscription.

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

Les ventes d'actifs réalisées en 2023 ont généré une plus-value globale de 423 K€.

Le solde de la réserve de plus ou moins-value au 1<sup>er</sup> janvier 2023 était de + 2 870 K€, pour atteindre + 3 293 K€ au 31 décembre 2023.

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 <sup>er</sup> janvier 2023							2 869 878
Ventes 2023 :							
PARIS 75012 - 158 avenue Daumesnil	900 000	479 122	19 350	401 528			401 528
PARIS 75011 - 95 rue du Chemin Vert	850 000	560 000	18 275	271 725			271 725
VELIZY VILLACOUBLAY 78140 - 41 avenue de l'Europe	950 000	1 175 121	14 250	-239 371			-239 371
VERDUN-HAUDAINVILLE 55100 - 145 route de Metz			10 990	-10 990			-10 990
Solde compte notaires/ ventes antérieures			-371	371			371
<b>TOTAL</b>	<b>2 700 000</b>	<b>2 214 243</b>	<b>62 494</b>	<b>423 263</b>			<b>3 293 141</b>

### 4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 1 038 698 € après affectation du résultat de 2022.

Après affectation du résultat 2023, le solde du report à nouveau sera de 1 944 331 €.

### 5. Résultat et distribution

L'Assemblée Générale a approuvé l'affectation du résultat 2022 soit :

- Résultat de l'exercice 2022 = 8 617 581 €
- Distribution = - 8 374 967 €
- Le solde en report à nouveau = 242 613 €

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 9 082 217 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 8 176 584 €.

## 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 2023 s'élèvent à 9,5 M€ contre 8,9 M€ pour 2022.

#### 2. Charges facturées

Le montant de 1 489 K€ se décompose entre les charges courantes immobilières pour 588 K€, les impôts fonciers refacturés pour 848 K€, les taxes bureaux refacturés pour 12 K€, les assurances refacturées pour 37 K€, la CRL refacturée pour 2 K€ et des refacturations de frais de contentieux pour 2 K€.

#### 3. Produits de participations contrôlées

Le montant des distributions prélevées sur la prime d'émission de la SCI IMMOCTAVE 1 en 2023 s'élève à 3 190 K€, en lien avec la création de valeur immobilière.

#### 4. Les produits annexes

Les produits annexes correspondent à des droits d'entrée et des honoraires de gestion à hauteur de 21 K€.

#### 5. Reprises de provisions

Elles correspondent à la reprise de provisions pour gros entretiens pour un montant de 14 K€ de reprises sur des travaux réalisés en 2023 à Lille (cette information est développée ci-avant au § I-A-2), et à une reprise pour créances douteuses de 963 K€.

#### 6. Transfert de charges immobilières

Il s'agit de remboursements d'assurance pour des sinistres portant sur des actifs pour 6,6 K€.

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

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice pour 2 571 K€ sont :

- Charges courantes de fonctionnement des immeubles pour 1 263 K€;
- Entretien pour 242 K€;
- Assurance pour 58 K€;
- Taxes pour 1 008 K€.

#### 8. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 158 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au § I-A-2.

#### 9. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 834 K€, voir ci-avant au § I-C-7.

#### 10. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges pour un montant de 894 K€ :

- des honoraires techniques et administratifs pour 162 K€ refacturés à 62% en fonction des baux
- des honoraires divers locatifs (dont diagnostics) pour 106 K€,
- des honoraires de litiges pour 167 K€,
- des pertes sur les créances irrécouvrables pour 459 K€ correspondant à des créances prescrites, sans impact sur le résultat 2023 car elles étaient provisionnées à 100% dans les comptes antérieurs.

#### 11. 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 293 K€.

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

### RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

#### 12. Transfert de charges d'exploitation

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

Les transferts d'un montant de 103 K€ se décomposent en commissions de souscriptions pour 40 K€ (imputées sur la prime d'émission) et en commissions sur arbitrages pour 51 K€ et en frais sur les cessions pour 12 K€ (imputés sur les plus et moins-values réalisées).

#### 13. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2023 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 937 K€ (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers) ;
- Commission de souscription : 40 K€ (8 % des capitaux collectés) ;
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier 75 €) ;
- Commission sur arbitrage : 51 K€ (2% pour une vente directe 1,5% pour une vente avec intermédiaire) ;
- Commission de pilotage des travaux : 0 € (1% des travaux supérieurs à 100 K€).

Soit un total de 1 028 K€ en 2023 contre 1 292 K€ en 2022.



#### 14. Charges d'exploitation de la société

Les charges d'exploitation d'un montant total de 230 K€ comprennent :

- Les honoraires des CAC pour 63 K€ ;
- Les honoraires du dépositaire pour 60 K€ ;
- Les honoraires d'experts immobiliers pour 80 K€ ;
- La contribution économique territoriale pour 27 K€.

#### 15. Diverses charges d'exploitation

Ce poste d'un montant total de 113 K€ comprend :

- Les frais de fonctionnement pour 61 K€ ;
- Les jetons de présence pour 13 K€ ;
- Les services bancaires et frais d'emprunts pour 26 K€ ;
- Les frais liés aux cessions 2022 pour 13 K€ (imputés sur le compte de plus-value).

Les frais de fonctionnement se décomposent comme suit :

- Les frais d'Assemblée Générale et de rapport annuel pour 42 K€ ;
- Les frais d'information associés pour 12,5 K€ ;
- Les frais de Conseil de Surveillance pour 2,9 K€ ;
- Les frais de cotisations AMF pour 3,3 K€.

#### 16. Dotations aux amortissements d'exploitation

Les frais d'emprunts payés sur les acquisitions d'actifs sont étalés sur la durée de l'emprunt concerné, la charge constatée en résultat sur 2023 est de 23 K€.

Certains frais liés à l'éviction de locataires sont également étalés sur la durée des nouveaux baux signés. La charge d'étalement sur 2023 s'élève à 63 K€.

Le total des dotations aux amortissements d'exploitation s'élève donc à 86 K€.

#### RÉSULTAT FINANCIER

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

#### RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant

#### INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

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

# TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

Évolution par part des résultats financiers	34
Emploi des fonds	34
Évolution du capital	35
Évolution du prix de part et distribution	35
Évolution des conditions de cession ou de retrait	35
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Novapierre 1	36
Répartitions sectorielles et géographiques - Novapierre 1	39
Inventaire détaillé des placements immobiliers - IMMOCTAVE	40
Répartitions sectorielles et géographiques - IMMOCTAVE	41
Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénable des immeubles - Novapierre 1 & IMMOCTAVE	41
Cessions 2023	41
Tableaux transparisés en quote-part de détention - Novapierre 1 & IMMOCTAVE	42



## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

Le résultat par part de l'exercice 2023 s'établit à 22,00 € par part contre 20,43 € en 2022.

	2019		2020		2021		2022		2023	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
<b>&gt; REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	28,1	85,1	25,6	83,8	24,2	78,5	25,7	78,0	26,6	77,2
Produits des participations contrôlées	4,9	14,7	4,9	16,1	6,6	21,4	6,7	20,4	7,7	22,5
Produits financiers		0		0		0		0		0,04
Produits divers <sup>(2)</sup>	0,1	0,2	0	0	0	0,1	0,5	1,5	0,1	0,2
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>33,0</b>	<b>100</b>	<b>30,5</b>	<b>100</b>	<b>30,8</b>	<b>100</b>	<b>33</b>	<b>100</b>	<b>34,4</b>	<b>100</b>
<b>&gt; CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	11,9	35,9	3,1	10,2	2,8	9,2	3,1	9,3	2,5	7,2
Autres frais de gestion <sup>(3)</sup>	-8,1	-24,6	0,7	2,4	0,6	1,9	0,6	1,8	0,8	2,3
Charges locatives et entretien du patrimoine	8,2	24,8	6,3	20,8	9,2	30,1	8,2	24,8	8,4	24,4
Charges financières	0,5	1,5	0,5	1,5	0,4	1,3	0,4	1,1	0,7	2,1
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>12,4</b>	<b>37,7</b>	<b>10,7</b>	<b>34,9</b>	<b>13,1</b>	<b>42,5</b>	<b>12,2</b>	<b>36,9</b>	<b>12,4</b>	<b>36,0</b>
<b>&gt; Amortissement net</b>										
- patrimoine		0		0		0		0		0,0
- autres		0		0		0		0		0,0
<b>&gt; Provisions nettes</b>										
- pour travaux	1,0	3,1	-0,3	-0,9	-0,9	-2,8	-0,2	-0,7	0,4	1,0
- autres	0,1	0,4	3,1	10,2	-2,7	-8,7	0,6	1,8	-0,3	-0,9
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>1,2</b>	<b>3,5</b>	<b>2,9</b>	<b>9,3</b>	<b>-3,6</b>	<b>-11,6</b>	<b>0,4</b>	<b>1,1</b>	<b>0,04</b>	<b>0,1</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>13,6</b>	<b>41,2</b>	<b>13,5</b>	<b>44,2</b>	<b>9,5</b>	<b>30,9</b>	<b>12,5</b>	<b>38</b>	<b>12,4</b>	<b>36,1</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>19,43</b>	<b>58,8</b>	<b>17,03</b>	<b>55,8</b>	<b>21,27</b>	<b>69,1</b>	<b>20,43</b>	<b>62</b>	<b>22,00</b>	<b>63,9</b>
Variation report à nouveau	0,92		0,77		0,15		0,57		2,20	
Variation autres réserves										
Revenus distribués (hors plus-values)	18,51		16,26		21,12		19,86		19,80	
Plus-values distribuées										
<b>Nombre de parts au 31.12</b>	<b>433 144</b>		<b>433 144</b>		<b>427 413</b>		<b>415 795</b>		<b>410 169</b>	
<b>NOMBRE DE PARTS MOYEN POUR L'EXERCICE</b>	<b>401 673</b>		<b>432 833</b>		<b>432 585</b>		<b>421 780</b>		<b>412 875</b>	

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

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

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

## EMPLOI DES FONDS

	Total 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total 31/12/2023
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>172 337 480</b>	<b>-2 126 427</b>	<b>170 211 053</b>
+ cessions d'immeubles	18 600 488	2 214 243	20 814 731
+ Plus ou moins-value sur cession d'immeubles	2 869 878	423 263	3 293 141
- Commissions de souscription	-17 074 730	-39 799	-17 114 529
- Achat d'immeubles	-139 125 047	-352 353	-139 477 401
- Frais d'acquisition	-10 354 212		-10 354 212
+ Financement	12 774 813	-1 484 020	11 290 793
- Divers (1)			
+ Fonds remboursement	429 697	-309 879	119 818
- Titres de participation contrôlées	-36 408 199	-1 719 642	-38 127 841
<b>= SOMMES RESTANT</b>	<b>4 050 168</b>	<b>3 394 613</b>	<b>655 555</b>



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
2019	103 954 560	35 491 597	433 144	2 432	3 740 704	440
2020	103 954 560	79 200	433 144	2 429	80 274	440
2021	102 579 120	-2 080 144	427 413	2 480	29 104	440
2022	99 790 800	-4 320 334	415 795	2 428	96 233	440
2023	98 440 560	-2 486 692	410 169	2 440	38 109	442

## ÉVOLUTION DU PRIX DE PART ET DISTRIBUTION

Année	Prix de la part au 1 <sup>er</sup> janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution*	Report à nouveau par part au 1 <sup>er</sup> janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2019	440	404,80	18,51	4,21	0,13
2020	440	404,80	16,26	3,70	0,88
2021	440	404,80	21,12	4,80	1,68
2022	440	404,80	19,86	4,51	1,86
2023	442	406,64	19,80	4,50	2,50

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

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier		Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération du gérant sur les cessions et les retraits (€)
2019	27 834	6,43		2 991	15 j	450
2020	3 471	0,8		24 212	153 j	0
2021	6 551	1,51		23 283	90 j	0
2022	14 341	3,36		17 729	90 j	0
2023	6 708	1,61		31 764	90 j	0

# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - NOVAPIERRE 1

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2023		Valeur HD 2022	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable(€)	Estimée (€)*
75	PARIS - RICHARD LENOIR	72 boulevard Richard Lenoir, Paris	22/03/2000	Commerce	1 049	373 195		373 195	
92	BOULOGNE-B - SILLY	160 rue Silly, Boulogne-Billancourt	01/04/2000	Commerce	153	423 686		423 686	
75	PARIS - RAMEAU	11 rue Rameau, Paris	01/04/2000	Commerce	60	91 469		91 469	
78	MAISONS-LAFFITTE - ST GERMAIN	5 avenue de Saint-Germain, Maisons-Laffitte	23/10/2000	Commerce	274	210 499		210 499	
75	PARIS - DAMREMONT	83 rue Damrémont, Paris	21/12/2000	Mixte	358	411 174		411 174	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2000</b>					<b>1 894</b>	<b>1 510 023</b>		<b>1 510 023</b>	
93	SAINT-OUEN	5 place de la République, Saint-Ouen	01/01/2001	Commerce	198	214 953		214 953	
75	PARIS - GOBELINS	65 rue Gobelins, Paris	03/08/2001	Commerce	264	433 850		433 850	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2001</b>					<b>462</b>	<b>648 803</b>		<b>648 803</b>	
75	PARIS - ROQUETTE	55 rue de la Roquette, Paris	14/10/2002	Bureau	260	562 931		562 931	
75	PARIS - ST HONORE	67 rue Saint-Honoré, Paris	14/10/2002	Commerce	192	286 000		286 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2002</b>					<b>452</b>	<b>848 931</b>		<b>848 931</b>	
94	VINCENNES - MONTREUIL (58)	58 rue de Montreuil, Vincennes	07/05/2003	Commerce	107	426 000		426 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2003</b>					<b>107</b>	<b>426 000</b>		<b>426 000</b>	
75	PARIS - MACDONALD	87 boulevard Macdonald, Paris	14/01/2004	Commerce	943	984 800		984 800	
92	BOULOGNE-B - REINE (79bis)	79 bis route de la Reine, Boulogne-Billancourt	12/02/2004	Commerce	186	750 000		750 000	
75	PARIS - RAYMOND LOSSERAND	201 bis rue Raymond Losserand, Paris	01/03/2004	Commerce	94	187 268		187 268	
75	PARIS - SEVIGNE	30 rue Sevigne, Paris	30/04/2004	Commerce	31	335 000		335 000	
75	PARIS - BEAUMARCHAIS	72 boulevard Beaumarchais, Paris	10/11/2004	Commerce	422	800 000		800 000	
75	PARIS - BOTZARIS	70bis rue Botzaris, Paris	23/12/2004	Commerce	243	475 000		475 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2004</b>					<b>1 919</b>	<b>3 532 068</b>		<b>3 532 068</b>	
60	CREIL	104-106 rue de la République, Creil	31/03/2005	Commerce	137	195 000		195 000	
75	PARIS - OPERA	4 avenue de l'Opéra, Paris	28/04/2005	Commerce	96	718 662		718 662	
75	PARIS - PETITS CARREAUX	14 rue des Petits Carreaux, Paris	28/04/2005	Commerce	313	303 913		303 913	
75	PARIS - GRAMONT	20 rue Gramont, Paris	28/04/2005	Commerce	45	213 390		213 390	
75	PARIS - GENEVIEVE	34 rue Montagne Sainte-Genève, Paris	28/04/2005	Commerce	70	244 827		244 827	
75	PARIS - TRONCHET	11 rue Tronchet, Paris	28/04/2005	Bureau	26	107 080		107 080	
75	PARIS - GOUJON	14 rue Docteur Goujon, Paris	28/04/2005	Commerce	41	142 850		142 850	
75	PARIS - ABBESSES	46 rue des Abbesses, Paris	28/04/2005	Commerce	40	343 798		343 798	
94	VINCENNES - MONTREUIL (9)	9 rue de Montreuil, Vincennes	28/04/2005	Commerce	30	147 895		147 895	
75	PARIS - AMPERE	91 rue Ampère, Paris	28/04/2005	Parking	1	81 501		81 501	
75	PARIS - DAUMESNIL	158 avenue Daumesnil, Paris	22/09/2005	Commerce				479 122	
78	VELIZY-VILLACOUBLAY	41 avenue de l'Europe, Vélizy	20/10/2005	Commerce				1 175 121	
75	PARIS - LEDRU ROLLIN	25-27 avenue Ledru Rollin, Paris	21/12/2005	Commerce	122	320 000		320 000	
91	PALAISEAU	73 rue de Paris, Palaiseau	21/12/2005	Commerce	200	170 000		170 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2005</b>					<b>1 121</b>	<b>2 988 916</b>		<b>4 643 159</b>	
92	BOULOGNE-B - THIERS	82 rue Thiers, Boulogne-Billancourt	15/05/2006	Bureau	126	493 900		493 900	
59	ENGLOS	Englos Les Geants	16/05/2006	Commerce	530	678 000		678 000	
92	PUTEAUX	155 rue Jean Jaurès, Puteaux	30/10/2006	Commerce	106	390 000		390 000	
75	PARIS - PRINCE (14)	14 rue Monsieur Le Prince, Paris	14/12/2006	Commerce	173	1 020 000		1 020 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2006</b>					<b>935</b>	<b>2 581 900</b>		<b>2 581 900</b>	

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2023		Valeur HD 2022	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable(€)	Estimée (€)*
95	OSNY	Centre Commercial de l'Oseraie, Osny	29/01/2007	Commerce	853	2 200 000		2 200 000	
91	SAVIGNY-SUR-ORGE	23 Rue Henri Dunant, Savigny-sur-Orge	27/04/2007	Commerce	440	630 000		630 000	
91	DOURDAN	3 rue Saint-Pierre, Dourdan	29/05/2007	Commerce	1 620	1 800 000		1 800 000	
67	STRASBOURG - ROME (2)	2 rue de Rome, Strasbourg	27/06/2007	Commerce	79	130 000		130 000	
67	STRASBOURG - ROME (12)	12 rue de Rome, Strasbourg	27/06/2007	Commerce	214	460 000		460 000	
75	PARIS - FRERES	28 rue des 3 frères, Paris	05/09/2007	Commerce	48	275 000		275 000	
95	ENGHIEN-LES-BAINS	8 Rue du Général de Gaulle, Enghien-les-Bains	05/10/2007	Commerce	226	690 000		690 000	
22	GUINGAMP	1 rue Chateaubriand, Guingamp	22/11/2007	Commerce	2 020	1 250 000		1 250 000	
91	RIS ORANGIS	60 route de Grigny, Ris Orangis	19/12/2007	Mixte	323	550 000		550 000	
93	LE RAINCY	58 avenue Resistance, Le Raincy	19/12/2007	Commerce	215	670 000		670 000	
10	SAINT-ANDRE-LES-VERGERS	13 avenue Charles de Refuge, Saint-André-Les-Vergers	19/12/2007	Commerce	634	735 000		735 000	
93	SEVRAN	4 avenue Livry, Sevran	20/12/2007	Commerce	157	450 000		450 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2007</b>					<b>6 829</b>	<b>9 840 000</b>		<b>9 840 000</b>	
89	SENS - CARRIERES	5 rue des carrières, Sens	26/03/2008	Commerce	480	650 000		650 000	
92	CLICHY	2 à 24 avenue Anatole France, Clichy	15/04/2008	Commerce	424	958 512		958 512	
75	PARIS - COURCELLES	106 boulevard Courcelles, Paris	29/08/2008	Commerce	189	1 700 000		1 700 000	
75	PARIS - CROIX DES PETITS CHAMPS	38 rue Croix des Petits Champs, Paris	08/09/2008	Commerce	41	540 000		540 000	
75	PARIS - CHÂTEAU	139 rue du Château, Paris	08/09/2008	Commerce	64	270 000		270 000	
75	PARIS - CAULAINCOURT	112 rue Caulaincourt, Paris	08/09/2008	Commerce	43	205 000		205 000	
75	PARIS - PENTHIEVRE	31 rue de Penthievre, Paris	08/09/2008	Commerce	53	425 000		425 000	
92	BOULOGNE-B - VICTOR HUGO	69 bis avenue Victor Hugo, Boulogne-Billancourt	08/09/2008	Commerce	62	210 000		210 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2008</b>					<b>1 356</b>	<b>4 958 512</b>		<b>4 958 512</b>	
75	PARIS - MAINE (124)	124 avenue du Maine, Paris	15/12/2010	Commerce	116	550 000		550 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2010</b>					<b>116</b>	<b>550 000</b>		<b>550 000</b>	
92	COLOMBES	25 avenue de l'Europe, Colombes	11/01/2011	Commerce	2 412	5 625 864		5 625 864	
75	PARIS - AUGUSTE BLANQUI	7 boulevard Auguste Blanqui, Paris	11/01/2011	Commerce	111	470 000		470 000	
91	LIMOURS	27 rue de Chartres, Limours	14/06/2011	Commerce	1 588	3 250 000		3 250 000	
75	PARIS - MAUBEUGE	11 rue de Maubeuge, Paris	30/09/2011	Commerce	115	565 000		565 000	
93	SAINT-DENIS - GILLOT	4 rue Auguste Gillot, Saint-Denis	17/10/2011	Commerce	260	893 000		893 000	
75	PARIS - MIROMESNIL	51 rue Miromesnil, Paris	10/11/2011	Commerce	466	1 650 000		1 650 000	
59	LILLE	284 avenue Gambetta, Lille	10/11/2011	Commerce	860	3 000 000		3 000 000	
78	PLAISIR	942 rue du Valibout, Plaisir	14/12/2011	Commerce	880	1 170 945		1 170 945	
95	SAINT-GRATIEN	Allée des Raguenets, Saint-Gratien	14/12/2011	Commerce	920	1 245 000		1 245 000	
33	MERIGNAC	1 rue Jacques Anquetile, Mérignac	28/12/2011	Commerce	3 729	8 000 000		8 000 000	
58	NEVERS	26 boulevard Bernard Palissy, Nevers	29/12/2011	Commerce	1 632	5 437 662		5 437 662	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2011</b>					<b>12 973</b>	<b>31 307 471</b>		<b>31 307 471</b>	
75	PARIS - LAURISTON	35 rue Lauriston, Paris	13/01/2012	Commerce	55	345 000		345 000	
75	PARIS - ST LAZARE (1)	18 rue Saint-Lazare, Paris	27/01/2012	Commerce	110	775 078		775 078	
75	PARIS - ST LAZARE (2)	18 rue Saint-Lazare, Paris	27/01/2012	Commerce	54	379 922		379 922	
75	PARIS - PIERRE LESCOT	21 rue Pierre Lescot, Paris	27/01/2012	Commerce	192	1 095 000		1 095 000	
75	PARIS - BOIS DE BOULOGNE	11 bis rue du Bois de Boulogne, Paris	27/01/2012	Commerce	135	950 000		950 000	
75	PARIS - MAINE (197)	197 avenue du Maine, paris	06/02/2012	Commerce	55	420 000		420 000	
75	PARIS - PAUL DOUMER	56 avenue Paul Doumer, Paris	06/06/2012	Commerce	175	2 980 000		2 980 000	



CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2023		Valeur HD 2022	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable(€)	Estimée (€)*
34	MONTPELLIER	Route de Ganges, Montpellier	19/07/2012	Commerce	3 539	6 000 000		6 000 000	
84	AVIGNON	140 Rue Paul Eluard, Avignon	03/08/2012	Commerce	7 893	15 287 736		15 287 736	
92	ASNIERES-SUR-SEINE	63-71 Avenue de la Marne, Asnières-Sur-Seine	24/10/2012	Commerce	316	1 746 552		1 746 552	
92	CHAVILLE	37 rue de Jouy, Chaville	24/10/2012	Commerce	560	1 296 656		1 296 656	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2012</b>					<b>13 084</b>	<b>31 275 944</b>		<b>31 275 944</b>	
92	BOULOGNE-B - REINE (65)	65 route de la Reine, Boulogne-Billancourt	26/03/2013	Commerce	58	477 000		477 000	
75	PARIS - LAS CASES	21 rue Las Cases, Paris	26/03/2013	Commerce	24	232 000		232 000	
75	PARIS - JEAN MOULIN	72 rue Jean Moulin, Paris	26/03/2013	Commerce	27	207 990		207 990	
92	NANTERRE	12 rue Henri Barbusse, Nanterre	26/03/2013	Mixte H/C	368	1 418 000		1 218 000	
75	PARIS - CHEMIN VERT	92 rue du Chemin Vert, Paris	26/03/2013	Commerce				560 000	
75	PARIS - GUY MOQUET	14 rue Guy Moquet, Paris	26/03/2013	Commerce	31	200 000		200 000	
75	PARIS - POTEAU	100 rue du Poteau, Paris	26/03/2013	Commerce	90	272 080		272 080	
75	PARIS - ANDRE DEL SARTE	15 rue André Del Sartre, Paris	26/03/2013	Commerce	48	225 000		225 000	
75	PARIS - CAMBODGE	16-18 rue du Cambodge, Paris	26/03/2013	Commerce	39	429 000		429 000	
92	BOULOGNE-B - REINE (35)	35 route de la Reine, Boulogne-Billancourt	26/03/2013	Commerce	38	550 000		550 000	
92	VANVES	25 rue Larmeroux, Vanves	26/03/2013	Commerce	35	117 000		117 000	
93	SAINT-DENIS - CHARRONNERIE	14 rue de la Charronnerie, Saint-Denis	26/03/2013	Commerce	49	260 000		260 000	
95	MARINES	11 rue Jean-Jaurés, Marines	26/03/2013	Mixte H/C	194	375 000		375 000	
75	PARIS - VALETTE	13 rue Valette, Paris	25/09/2013	Commerce	63	332 500		332 500	
75	PARIS - ETIENNE MARCEL	15-17 rue Etienne Marcel, Paris	30/09/2013	Commerce	135	885 000		885 000	
75	PARIS - ECOLE POLYTECHNIQUE	8 rue de l'école Polytechnique, Paris	30/09/2013	Commerce	17	175 000		175 000	
75	PARIS - BOCCADOR	18 rue du Boccador, Paris	30/09/2013	Commerce	44	770 000		770 000	
75	PARIS - ARGENSON	3 rue d'Argenson, Paris	30/09/2013	Commerce	53	240 000		240 000	
75	PARIS - CAMBACERES	22 rue Cambaceres, Paris	30/09/2013	Commerce	11	214 000		214 000	
75	PARIS - ST CHARLES	235 rue Saint-Charles, Paris	30/09/2013	Commerce	61	330 000		330 000	
75	PARIS - MALESHERBES	36 boulevard Malesherbes, Paris	30/09/2013	Commerce	47	404 000		404 000	
75	PARIS - DOUAI	47 rue de Douai, Paris	30/09/2013	Commerce	75	402 000		402 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2013</b>					<b>1 507</b>	<b>8 515 570</b>		<b>8 875 570</b>	
6	NICE - FRANCOIS GROSSO	21-23 boulevard François Grosso, Nice	11/12/2014	Commerce	808	1 750 000		1 750 000	
75	PARIS - REPUBLIQUE (103)	103 rue avenue de la République, Paris	17/12/2014	Commerce	104	255 000		255 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2014</b>					<b>912</b>	<b>2 005 000</b>		<b>2 005 000</b>	
75	PARIS - HENRI IV	47 boulevard Henri IV, Paris	12/02/2015	Commerce	115	1 130 000		1 130 000	
75	PARIS - MAC MAHON	35 avenue Mac Mahon, Paris	23/03/2015	Commerce	21	380 000		380 000	
75	PARIS - SAINT ANNE	14 Rue Sainte Anne, Paris	29/06/2015	Commerce	146	1 330 000		1 330 000	
88	EPINAL	20-36 avenue terres saint jean, Epinal	30/07/2015	Commerce	5 316	6 675 000		6 675 000	
75	PARIS - ARTOIS	46 rue d'Artois, Paris	21/09/2015	Commerce	82	900 000		900 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2015</b>					<b>5 680</b>	<b>10 415 000</b>		<b>10 415 000</b>	
68	WITTENHEIM	7 Rue Louis Aragon, Wittenheim	28/02/2017	Commerce	2 996	3 652 900		3 652 900	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2017</b>					<b>2 996</b>	<b>3 652 900</b>		<b>3 652 900</b>	
72	LE MANS	2 rue du Docteur Leroy, Le Mans	12/03/2018	Commerce	107	780 000		780 000	
75	PARIS - CHARLES MICHELS	11 place Charles Michels, Paris	12/03/2018	Commerce	297	2 510 000		2 510 000	
<b>TOTAL ACQUISITIONS 2018</b>					<b>404</b>	<b>3 290 000</b>		<b>3 290 000</b>	
<b>TOTAL</b>					<b>52 747</b>	<b>118 347 038</b>	<b>137 417 000</b>	<b>120 361 281</b>	<b>146 032 000</b>

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

## REPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES - NOVAPIERRE 1

	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2023		Valeur HD 2022	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Paris	8 396	33 855 278	63 337 000	34 894 400	68 082 000
Île-de-France	13 378	29 810 462	32 215 000	30 785 583	33 760 000
12 métropoles les + importantes*	9 759	20 018 000	18 170 000	20 018 000	18 430 000
Autres régions	21 215	34 663 298	23 715 000	34 663 298	25 760 000
<b>TOTAL</b>	<b>52 748</b>	<b>118 347 038</b>	<b>137 437 000</b>	<b>120 361 281</b>	<b>146 032 000</b>
Bureau	412	1 163 911	2 410 000	1 663 911	2 765 000
Commerce	51 092	112 947 198	131 155 000	116 061 694	139 510 000
Autres	1 244	4 235 929	3 872 000	2 635 675	3 757 000
<b>TOTAL</b>	<b>52 748</b>	<b>118 347 038</b>	<b>137 437 000</b>	<b>120 361 280</b>	<b>146 032 000</b>

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

# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - IMMOCTAVE

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2023		Valeur HD 2022	
						Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
14	CAEN	6 Rue Paul Doumer, Caen	01/05/2019	Commerce	5 859	17 344 099		17 350 000	
91	QUINCY-SOUS-SENART	Rue des 2 Communes, Quincy- sous-Sénart	01/05/2019	Commerce	2 011	6 262 747		7 566 399	
84	ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE	Route d'Avignon, Entraigues-sur-la- Sorgue	01/05/2019	Bureau	2 027	3 579 725		3 016 870	
21	SEMUR-EN-AUXOIS	1 Route de Massène, Semur-en-Auxois	01/05/2019	Commerce	1 355	1 567 928		1 125 000	
6	VALLAURIS	3015 Route de Saint- Bernard, Vallauris	01/05/2019	Commerce	5 797	10 950 041		10 988 316	
37	CHAMBRAY - EDISON	5 Rue Thomas Edison, Chambray- lès-Tours	01/05/2019	Commerce	1 302	2 387 915		2 243 108	
37	CHAMBRAY - GRAND SUD	135 Avenue du Grand Sud, Chambray-lès- Tours	01/05/2019	Commerce	2 450	2 260 392		2 391 293	
64	LONS	72 Boulevard Charles de Gaulle, Lons	01/05/2019	Commerce	1 812	2 601 630		2 261 299	
67	LAMPERTHEIM	6-8 Rue du Chemin de Fer, Lampertheim	01/05/2019	Commerce	5 052	5 877 193		5 442 210	
34	JACOU	Avenue de Vendargues, Jacou	01/05/2019	Commerce	1 226	1 887 446		2 027 285	
13	MARSEILLE	5 Quai Rive Neuve, Marseille	01/05/2019	Commerce	800	3 206 687		4 322 740	
17	ANGOULINS	ZAC Les Ormeaux, Angoulins	01/05/2019	Commerce	1 569	2 620 639		2 373 267	
86	CHASSENEUIL-DU-POITOU	5 Rue du Commerce, Chasseneuil-du- Poitou	01/05/2019	Commerce	1 250	1 561 907		1 619 457	
27	EVREUX - COLBERT	2 Rue Colbert, Evreux	01/05/2019	Commerce	1 187	1 531 702		1 555 885	
93	BOBIGNY	225 Avenue de Stalingrad, Bobigny	01/05/2019	Commerce	676	1 699 734		1 689 386	
63	CLERMONT LEMPDES	17 Rue Henri Matisse, Lempdes	01/05/2019	Commerce	923	1 232 127		1 089 064	
18	BOURGES SAINT-GERMAIN DU PUY	565 Route de La Charité, Saint- Germain-du-Puy	01/05/2019	Commerce	2 240	3 036 156		2 832 621	
79	PARTHENAY POMPAIRE	46 Route de Saint- Maixent, Pompaire	01/05/2019	Commerce	2 054	1 718 025		1 080 000	
55	VERDUN HAUDAINVILLE	145 Route de Metz, Haudainville	01/05/2019	Commerce				725 000	
38	BOURGOIN-JALLIEU	15 Avenue Henri Barbusse, Bourgoin- Jallieu	01/05/2019	Commerce	4 347	3 018 176		3 526 067	
59	DUNKERQUE	18 Rue Nationale, Dunkerque	01/05/2019	Commerce	155	189 240		135 000	
47	MARMANDE	102 Avenue Jean Jaurès, Marmande	01/05/2019	Commerce	2 459	1 973 411		1 647 129	
17	PUILBOREAU	80 Rue du 18 juin, Puilboreau	01/05/2019	Commerce	735	1 162 138		1 093 255	
89	SENS - GRANDE RUE	46 Grande Rue, Sens	01/05/2019	Commerce	81	199 290		70 000	
78	MAISON-LAFITTE - MUETTE	14 Bis Rue de la Mulette, Maisons- Laffitte	01/05/2019	Commerce	118	271 696		356 509	
6	NICE	37 Avenue de la République, Nice	01/05/2019	Commerce	338	1 129 590		1 171 533	
27	EVREUX - 14 JUILLET	1 Boulevard du 14 juillet, Evreux	01/05/2019	Commerce	779	1 340 946		1 400 000	
<b>TOTAL</b>					<b>48 601</b>	<b>80 610 577</b>	<b>84 795 000</b>	<b>81 098 693</b>	<b>90 680 000</b>

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



## RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES - IMMOCTAVE

	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2023		Valeur HD 2022	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Île-de-France	2 805	8 234 177	10 005 000	9 612 294	10 240 000
12 métropoles les + importantes*	13 368	20 033 510	27 655 000	24 087 085	29 130 000
Autres régions	32 429	52 342 890	47 135 000	47 399 314	51 310 000
<b>TOTAL</b>	<b>48 601</b>	<b>80 610 577</b>	<b>84 795 000</b>	<b>81 098 693</b>	<b>90 680 000</b>
Bureau	2 027	3 579 724	3 350 000	3 016 870	3 500 000
Commerce	46 575	77 030 853	81 445 000	78 081 823	87 180 000
<b>TOTAL</b>	<b>48 601</b>	<b>80 610 577</b>	<b>84 795 000</b>	<b>81 098 693</b>	<b>90 680 000</b>

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

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Divers
Paris	0,84%	26,80%	0,86%
Région parisienne	0,24%	17,87%	0,89%
Autres régions	1,51%	50,99%	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>2,59%</b>	<b>95,67%</b>	<b>1,74%</b>

## CESSIONS 2023

Département	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m <sup>2</sup>	Prix de vente (€)	Valeur HD 2022		Date de vente
							Comptable (€)	Estimée (€)	
55	HAUDAINVILLE	145 route de Metz	01/05/2019	Commerce	1 067	721 000			27/02/2023
75	PARIS - CHEMIN VERT	92 rue du Chemin Vert	26/03/2013	Commerce	104	850 000			21/02/2023
75	PARIS - DAUMESNIL	158 avenue Daumesnil	22/09/2005	Commerce	201	900 000			21/02/2023
78	VELIZY-VILLACOUBLAY	41 avenue de l'Europe	20/10/2005	Commerce	606	950 000			29/06/2023
<b>TOTAL</b>					<b>1 978</b>	<b>3 421 000</b>	<b>2 939 243</b>	<b>3 425 000</b>	

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

## Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Commerces	Bureaux	Autres	Total du périmètre
Surface en m <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention)	97 667	2 438	1 244	101 349
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	202 650 201	4 349 173	2 607 052	209 606 426
Valeurs estimées du patrimoine (€)	212 600 000	5 760 000	3 872 000	222 232 000

## Financements mis en place

	au niveau de la SCPI	au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	6 536 668	53 529 070	60 065 738
Emprunts affectés à l'exploitation	1 132 020		1 132 020
Lignes de crédits	1 399 999		1 399 999
Découverts bancaires			

## Résultats retenus en pourcentage de détention

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>Composants du résultat immobilier :</b>			
Loyers	9 511 413	5 930 184	15 441 597
Charges non récupérables	-1 961 242	63 520	-1 897 722
Travaux non récupérables et gros entretien	-157 765	-49 103	-206 868
Impact des douteux	128 828	-90 585	38 244
<b>Composants du résultat d'exploitation :</b>			
Commission de gestion de la SGP	-925 039	-793	-925 832
Autres charges d'exploitation	-343 182	-146 355	-489 537
<b>Composants du résultat financier :</b>			
Intérêts des emprunts	-292 553	-2 650 487	-2 943 040
Autres charges financières	-85 746	-163 441	-249 186
Produits financiers	16 515	1 493 508	1 510 023
<b>Composant du résultat exceptionnel :</b>			
Résultat exceptionnel	1	-132 894	-132 893



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE





Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire conformément à l'article 22 des statuts de la SCPI afin de soumettre à votre approbation des évolutions statutaires que nous soumettons au vote sur chacune de nos SCPI. Celles-ci proposent l'intégration dans les statuts d'outils pour favoriser la liquidité de la SCPI, le cas échéant. Elles font suite à des discussions de place, auxquelles participent entre autres l'AMF et l'ASPIM. Vous trouverez ci-dessous quelques précisions sur les modifications envisagées. Le rapport du Conseil de surveillance s'est prononcé sur l'ensemble de ces résolutions, en page 48.

### **MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL ET DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT**

Nous vous proposons de préciser la politique d'investissement de votre SCPI et corrélativement l'objet social dans les statuts afin de s'aligner aux pratiques de marché et de clarifier certains points. Ainsi, l'objet social de votre SCPI n'a pas été modifié de manière substantielle, seules des précisions ont été apportées aux clauses concernées (treizième et quatorzième résolution).

### **SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DES EFFETS DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL**

Nous vous proposons de donner la faculté à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital, après information de l'AMF et des associés, sous les conditions suivantes :

- Possibilité donnée à la Société de Gestion de suspendre les effets de la variabilité du capital si les demandes de retraits demeurent non satisfaites depuis plus de 6 mois, ou si elles représentent plus de 5% du nombre total des parts de la SCPI.
- Obligation de rétablir les effets de la variabilité du capital sous 3 mois, si, pendant 9 mois, le prix d'exécution s'effectue dans une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution ; et possibilité donnée à la Société de Gestion de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital.

La suspension des effets de la variabilité du capital entraînerait la création d'un marché secondaire (confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente). Nous proposons que le taux de commission de la Société de Gestion pour animer ce marché soit fixé à 4% HT maximum du montant de la transaction, à la charge de l'acquéreur (quinzième résolution).

### **RETRAIT DES ASSOCIÉS**

Nous vous proposons en ce qui concerne le retrait des parts, de :

- Permettre la rétro-compensation des retraits avec des souscriptions antérieures, afin de laisser la possibilité, sous réserves que la SCPI détienne les liquidités nécessaires, de satisfaire les demandes de retraits en attente avec les souscriptions des 12 mois précédents.
- Faire évoluer les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement et de permettre à la Société de Gestion, en cas de situation d'illiquidité, de limiter le nombre de parts par associé pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement (seizième résolution).

### **MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES A LA RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

Nous vous proposons de préciser les clauses statutaires relatives à la rémunération de la Société de Gestion, afin de clarifier les montants TTC et de supprimer la commission réduite en cas d'atteinte du capital maximal qui n'a plus vocation à s'appliquer. Ainsi, la rémunération de la Société de Gestion n'a pas été modifiée, seules des précisions ont été apportées aux clauses concernées (dix-septième résolution).

### **MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Nous vous proposons d'une part d'apporter une précision sur l'âge maximum des membres composant le Conseil de surveillance, ainsi le seuil de 75 ans applicable aux personnes physiques a été étendu au représentant légal des personnes morales ; d'autre part, le nombre de part minimum requis pour candidater en tant que membre du Conseil a été porté de 20 à 30 parts désormais (dix-huitième résolution).

### **AUTRES MODIFICATIONS**

Les statuts ont également été mis à jour des dernières évolutions réglementaires et font l'objet de clarifications, de simplification ou d'ajustements. Nous vous proposons d'approuver les statuts refondus dans leur ensemble, et d'autoriser la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information (dix-neuvième résolution).

### **La Société de Gestion**

# NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



L'Assemblée Générale marquera l'arrivée à échéance du mandat de sept (7) membres du Conseil de surveillance :

- M. Hervé BONISCHOT ;
- M. Yves BOUGET ;
- M. Bruno FISCHER ;
- M. Jacques de JUVIGNY ;
- M. Benoit MICHEL (ne se représente pas) ;
- La société APICIL EPARGNE représentée par Pierre MONNERAYE (ne se représente pas) ;
- La société SCI DE L'ASNEE représentée par M. Henri TIESSEN (ne se représente pas).

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

	Nom / Dénomination sociale	Prénom / Représentant	Âge (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	Nombre de parts
1	BONISCHOT	Hervé	60	Auparavant infirmier expatrié onshore/offshore pour l'industrie pétrolière et gazière (ExxonMobil, Total, BP, Statoil) en Afrique. Actuellement gestionnaire pour compte propre, infirmier médecine de travail au sein de Saint-Gobain et titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance d'autres SCPI.	180
2	BOUGET	Yves	72	Kinésithérapeute retraité dans une clinique chirurgicale, ancien membre du CS de cette clinique et président conseil syndical. Investisseur dans dix SCPI depuis 40 ans, il est titulaire de quatre (4) autres mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	242
3	FISCHER	Bruno	53	Notaire associé à Hennebont (Morbihan), Gérant de diverses SCI familiales et membre du Conseil de surveillance d'une (1) autre SCPI.	30
4	de JUVIGNY	Jacques	59	Directeur Administratif et Financier en entreprises. Titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de deux (2) autres SCPI, dont l'une gérée par PAREF Gestion.	111

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

	Nom / Dénomination sociale	Prénom / Représentant	Âge (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	Nombre de parts
5	BARGAIN	Hervé	68	Retraité. Auparavant informaticien chez ORANGE.	25
6	BEQUIGNON	Florent	39	Gérant d'une société dont l'objet est d'accompagner les entreprises sur les grands projets en électricité et détection incendie en vue de la validation des commissions de sécurité.	70
7	BOUSQUET	Laurent	52	Investisseur dans l'immobilier commercial & résidentiel depuis plus 30 ans ; cadre commercial au sein d'un leader mondial des logiciels de gestion et membre du Conseil de surveillance d'une (1) SCPI.	32
8	BRARD	Bruno	70	Retraité, Conseiller en Immobilier et chauffeur de taxi.	73
9	CAVERO	Andrès	61	Ingénieur chez Airbus SAS depuis 38 ans. Par ailleurs, Conseiller en Gestion de Patrimoine Indépendant en double activité depuis 2014 dans le réseau Prodémial de FINZZLE GROUP.	64
10	FABBRO	Marc-Olivier	47	Responsable Pôle Marge Energie au sein de la société Engie-BtoC France.	30
11	FRYBOURG	Alain	70	Retraité. Auparavant Senior Crédit Officer au sein de la Direction des Risques chez NATIXIS (jusqu'en 2021). Titulaire de cinq (5) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	58
12	GERMAIN de MONTAUZAN	Stéphane	66	Associé de la SCPI depuis 2011 et président de la SAS 2SGM Consulting – Opérateur Immobilier Général. Auparavant Directeur de la performance de la Direction Technique chez AUCHAN. Également associé d'autres SCPI et investisseur dans la vigne accompagné par Terra Hominis.	99
13	LEFEVRE	Christian	73	Responsable de Centre de Gestion de Patrimoine (Banque Privée BNP PARIBAS). Ingénieur Financier chez CARDIF assurance-vie. Chargé de cours au sein du Centre de Formation Professionnelle de la banque. Investisseur et bailleur privé. Titulaire de cinq (5) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	57
14	PICHARD	Sylvain	50	Ingénieur en informatique qui anime en parallèle plusieurs forums sur internet relatifs aux sujets de gestion de patrimoine et répond à des questions des internautes en les orientant vers les placements les plus adaptés pour leurs objectifs, dont la Bourse, l'immobilier et notamment les SCPI. Il est associé de 4 SCPI dont 3 gérées par PAREF Gestion.	104
15	RUMEAU	Jean-Paul	72	Retraité, auparavant cadre A dans l'Administration de l'Education Nationale.	51
16	WASSE	Patrick	60	Chargé des engagements au sein de la Société Générale de Services. Gérant de SCI. Titulaire de trois (3) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	101
17	AAAZ (SCI)	Jocelyn BLANC	46	Le représentant est Ingénieur militaire d'infrastructures (Lieutenant-colonel). La SCI est titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	43
18	Swanstar France	Olivia VER HULST	29	Private Equity Investment Associate chez Latour Capital. Auparavant, Analyste en dette privée chez Tikehau Capital entre 2017 et 2022.	3000



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

CHIKOJA  
RESTAURANT COREEN

태동관 茶取會



Mesdames, Messieurs, Chers associés

Vous avez pu prendre connaissance du rapport annuel 2023 établi par notre société de gestion.

Encore une fois, votre Conseil de surveillance attire votre attention sur notre situation réelle.

### **Novapierre 1 conserve ses atouts**

Novapierre 1 représente un patrimoine immobilier commercial de qualité (la moitié des biens sont situés à Paris ou en région parisienne).

Ceux-ci sont bien loués (88.5% de TOF) et procurent un dividende stable de 19.80€/part et un rendement de 4.5%.

Les réserves sont conséquentes (Report à nouveau qui a presque doublé en 2023, à presque 2 millions d'euros).

Le stock de Plus Values encore à distribuer aussi (3.3 millions d'euros).

Ces atouts sont la conséquence d'un travail de qualité effectué par la société de gestion (aussi bien pour les relocations, les contentieux, que la détermination à réaliser le plan d'arbitrage), sous le contrôle étroit et assidu de votre Conseil de surveillance.

### **La situation du marché immobilier et des SCPI**

L'année 2023 aura vu les conséquences de l'augmentation des taux d'intérêt sur le marché immobilier en général (baisse des prix de vente, délais de vente rallongés...). Le marché des SCPI n'étant pas étranger à cette situation, nous avons pu constater des baisses de valeurs de nombreuses SCPI et le blocage de leur capital (davantage de demandes de retrait d'associés que de nouvelles souscriptions)

### **La valeur de Novapierre 1**

Certes, la valeur (constatée) de reconstitution de Novapierre 1 a baissé après les expertises de milieu d'année, de 489 € à 459 € en un an.

Le prix de souscription déterminé par la société de gestion était auparavant fixé au plus bas de la fourchette réglementaire (sur le plancher des -10% réglementaire) mais la baisse de valeur constatée n'a heureusement pas entraîné de baisse du prix de souscription.(contrairement à beaucoup d'autres SCPI).

Aujourd'hui, les associés de Novapierre 1 souhaitant vendre leurs parts, ont le choix de sortir à 406 € /part avec un délai d'attente incertain et dépendant des souscriptions futures, ou à 385 € rapidement en sollicitant le fonds de remboursement alimenté régulièrement par nos arbitrages.

Les associés de Novapierre 1 doivent retenir :

- que notre patrimoine est de qualité,
- qu'il est bien géré,
- que l'évolution de sa valeur réelle dépend largement de celui du marché immobilier professionnel en général, lui-même dépendant en grande partie de l'évolution future des taux d'intérêt.

C'est pourquoi, les membres du Conseil de surveillance vous conseillent, si vous en avez la possibilité, de conserver vos parts en ayant pleine conscience des atouts de notre produit.

4 membres du Conseil de surveillance de Novapierre 1 sollicitent vos suffrages pour continuer leurs missions pour un nouveau mandat. Leur implication fut complète pour la défense de vos intérêts d'associés.

Notre Assemblée Générale se tiendra le 24 juin prochain.

Nous vous invitons à y participer et à y soutenir les résolutions présentées.

Pour le Conseil de surveillance

**Jacques de Juvigny**

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les  
comptes annuels - 50

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport spécial du commissaire aux comptes  
sur les conventions réglementées 52

Les Néréides  
PARIS

Les Néréides  
PARIS

GAZ  
A TOUT LES ÉTAGES

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023**

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## **FONDEMENT DE L'OPINION**

### **Référentiel d'audit**

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

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

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

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

## **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.821-55 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 2023)**

Aux Associés,

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

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

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

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

## **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

### **Conventions passées au cours de l'exercice écoulé**

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

## **CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

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

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

Avec la société de gestion PAREF Gestion :

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

#### **1) Commission de gestion**

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI et pour assurer la gestion de sa trésorerie, égale à 8 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2023, la Société de Gestion a perçu une commission de gestion de 936 589 € HT.

#### **2) Commission sur retrait, cession et mutation**

La Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 75 euros HT (soit 90 euros TTC) par dossier de retrait, de cession de parts et de mutation à titre gratuit. Au titre de l'exercice 2023, la Société de Gestion a perçu une commission de 0 € HT.

#### **3) Commission de souscription**

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription égale à 8% HT maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2023, la commission de souscription s'élève à 39 799 € HT.

#### **4) Commission sur arbitrage des actifs immobiliers**

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

Au titre de l'exercice 2023, la Société de Gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 51 315 € 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 2023, la Société de Gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

**Mathilde Hauswirth**

# TEXTES DES RÉSOLUTIONS

Résolutions à titre ordinaire

| 54

Résolutions à titre extraordinaire

| 57

rocheboboïs  
PARIS

## RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

#### Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023 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 2023.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

#### Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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

<b>Résultat au 31/12/2023</b>	<b>9 082 217 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	1 038 698 €
<b>Résultat distribuable au 31/12/2023</b>	<b>10 120 915 €</b>
Distribution 2023	- 8 176 584 €
<b>SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>1 944 331 €</b>

En conséquence, le résultat par part, calculé, à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance de l'année, est de 22,00 euros. Il vous est donc proposé d'affecter environ 2,20 € par part en report à nouveau.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et arrêté à 19,80 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 2023 à :

<b>La valeur comptable</b>	<b>147 979 784 € soit 360,78 € par part</b>
----------------------------	---

### SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2023 à :

<b>La valeur de réalisation</b>	<b>161 160 437 € soit 392,91 € par part</b>
<b>La valeur de reconstitution</b>	<b>188 296 022 € soit 459,07 € par part</b>

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

L'Assemblée Générale prend acte qu'aucun montant n'a été versé aux associés de la SCPI au titre des plus-values sur cession d'immeubles au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

#### Modification de la faculté d'emprunt

L'Assemblée Générale, après avoir rappelé que la Société de Gestion a été autorisée, par l'Assemblée Générale du 30 avril 2019, à contracter des emprunts avec ou sans sûretés réelles à hauteur de 30 % maximum de la valeur des actifs immobiliers détenus par la Société,

Décide, conformément à l'article 15 des statuts, de fixer le maximum précité à hauteur de trente pour cent (30) % de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société, étant précisé que ce seuil peut être franchi temporairement, durant une période maximum de douze (12) mois consécutifs, dans la limite de trente-cinq pour cent (35 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

#### Renouvellement partiel du conseil de surveillance

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

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

- M. Hervé BONISCHOT ;
- M. Yves BOUGET ;
- M. Bruno FISCHER ;
- M. Jacques de JUVIGNY ;
- M. Benoit MICHEL (ne se représente pas) ;



- La société APICIL EPARGNE représentée par Pierre MONNERAYE (ne se représente pas) ;
- La société SCI DE L'ASNEE représentée par M. Henri TIESSEN (ne se représente pas) ;

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

	Nom / Dénomination sociale	Prénom / Représentant	Âge (à la date de l'assemblée)	Profession (actuelle ou passée)	Nombre de parts
1	BONISCHOT	Hervé	60	Auparavant infirmier expatrié onshore/offshore pour l'industrie pétrolière et gazière (ExxonMobil, Total, BP, Statoil) en Afrique. Actuellement gestionnaire pour compte propre, infirmier médecine de travail au sein de Saint-Gobain et titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance d'autres SCPI.	180
2	BOUGET	Yves	72	Kinésithérapeute retraité dans une clinique chirurgicale, ancien membre du CS de cette clinique et président conseil syndical. Investisseur dans dix SCPI depuis 40 ans, il est titulaire de quatre (4) autres mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	242
3	FISCHER	Bruno	53	Notaire associé à Hennebont (Morbihan), Gérant de diverses SCI familiales et membre du Conseil de surveillance d'une (1) autre SCPI.	30
4	de JUVIGNY	Jacques	59	Directeur Administratif et Financier en entreprises. Titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de deux (2) autres SCPI, dont l'une gérée par PAREF Gestion.	111

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
5	BARGAIN	Hervé	68	Retraité. Auparavant informaticien chez ORANGE.	25
6	BEQUIGNON	Florent	39	Gérant d'une société dont l'objet est d'accompagner les entreprises sur les grands projets en électricité et détection incendie en vue de la validation des commissions de sécurité.	70
7	BOUSQUET	Laurent	52	Investisseur dans l'immobilier commercial & résidentiel depuis plus 30 ans ; cadre commercial au sein d'un leader mondial des logiciels de gestion et membre du Conseil de surveillance d'une (1) SCPI.	32
8	BRARD	Bruno	70	Retraité, Conseiller en Immobilier et chauffeur de taxi.	73
9	CAVERO	Andrès	61	Ingénieur chez Airbus SAS depuis 38 ans. Par ailleurs, Conseiller en Gestion de Patrimoine Indépendant en double activité depuis 2014 dans le réseau Prodémial de FINZZLE GROUP.	64
10	FABBRO	Marc-Olivier	47	Responsable Pôle Marge Energie au sein de la société Engie-BtoC France.	30
11	FRYBOURG	Alain	70	Retraité. Auparavant Senior Crédit Officer au sein de la Direction des Risques chez NATIXIS (jusqu'en 2021). Titulaire de cinq (5) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	58
12	GERMAIN de MONTAUZAN	Stéphane	66	Associé de la SCPI depuis 2011 et président de la SAS 2SGM_Consulting – Opérateur Immobilier Général. Auparavant Directeur de la performance de la Direction Technique chez AUCHAN. Également associé d'autres SCPI et investisseur dans la vigne accompagné par Terra Hominis.	99
13	LEFEVRE	Christian	73	Responsable de Centre de Gestion de Patrimoine (Banque Privée BNP PARIBAS). Ingénieur Financier chez CARDIF assurance-vie. Chargé de cours au sein du Centre de Formation Professionnelle de la banque. Investisseur et bailleur privé. Titulaire de cinq (5) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	57
14	PICHARD	Sylvain	50	Ingénieur en informatique qui anime en parallèle plusieurs forums sur internet relatifs aux sujets de gestion de patrimoine et répond à des questions des internautes en les orientant vers les placements les plus adaptés pour leurs objectifs, dont la Bourse, l'immobilier et notamment les SCPI. Il est associé de 4 SCPI dont 3 gérées par PAREF Gestion.	104
15	RUMEAU	Jean-Paul	72	Retraité, auparavant cadre A dans l'Administration de l'Education Nationale.	51
16	WASSE	Patrick	60	Chargé des engagements au sein de la Société Générale de Services. Gérant de SCI. Titulaire de trois (3) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	101
17	AAAZ (SCI)	Jocelyn BLANC	46	Le représentant est Ingénieur militaire d'infrastructures (Lieutenant-colonel). La SCI est titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	43
18	Swanstar France	Olivia VER HULST	29	Private Equity Investment Associate chez Latour Capital. Auparavant, Analyste en dette privée chez Tikehau Capital entre 2017 et 2022.	3000

L'Assemblée Générale nomme les candidats suivants :

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, à tenir en 2027.

## DIXIÈME RÉOLUTION

### Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, le Commissaire aux comptes est nommé pour une durée de six (6) exercices et est rééligible,

L'Assemblée Générale prenant acte de l'arrivée à terme du mandat de la société PricewaterhouseCoopers Audit représentée par Mme Mathilde HAUSWIRTH en qualité de Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI,

Décide, en conséquence, de renouveler la société PricewaterhouseCoopers Audit représentée par Mme Mathilde HAUSWIRTH pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029, à tenir en 2030.

## ONZIÈME RÉOLUTION

### Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, le Commissaire aux comptes est nommé pour une durée de six (6) exercices et est rééligible,

L'Assemblée Générale prenant acte de l'arrivée à terme du mandat de M. Patrice MOROT en qualité de Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI,

Décide, en conséquence, de ne pas renouveler son mandat, conformément à la réglementation en vigueur prévoyant qu'il n'est plus obligatoire de nommer un Commissaire aux comptes suppléant lorsque le titulaire est une personne morale.

## DOUZIÈME 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.

## ■ RÉOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

### TREIZIÈME RÉOLUTION

#### Modification de l'objet social de la Société

L'Assemblée Générale décide de modifier l'objet social de la Société tel qu'il est décrit à l'article 2 (Objet) des statuts de la Société, comme suit :

##### Ancienne rédaction

###### "ARTICLE 2 – OBJET

*La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.*

*Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.*

*Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel."*

##### Nouvelle rédaction

###### "ARTICLE 2 – OBJET

*La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif propre à assurer l'objectif de gestion de la Société qui est de potentiellement distribuer un dividende soumis à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI, l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.*

*Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.*

*Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.*

*La Société peut détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. La Société peut souscrire des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du Code monétaire et financier aux fins de couverture totale ou partielle des risques de taux, dans les conditions de souscription et de valorisation définies par la réglementation applicable."*

L'Assemblée Générale prend acte que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

### QUATORZIÈME RÉOLUTION

#### Modification de la politique d'investissement de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion conformément à l'article 422-194 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, approuve la modification de la politique d'investissement de la Société, telle qu'elle est décrite à la section 2 de l'introduction de la note d'information de la Société, comme suit :

##### Ancienne rédaction

*"La SCPI NOVAPIERRE 1, est une SCPI dont l'objet est de constituer un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs de magasins et accessoirement d'immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activités, etc.), situés à Paris, en Île-de-France ainsi que dans d'autres grandes villes de France dont l'objectif de gestion est de potentiellement distribuer un dividende soumis à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI.*

*De manière générale, les investissements porteront sur des immeubles générant des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier d'entreprise, la SCPI pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat.*

*La SCPI se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements.*

*Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut conformément au cadre réglementaire :*

- *procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;*
- *acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;*
- *céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique quoique la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;*
- *détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq (5 %) pour cent du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.*



La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum quinze (15 %) pour cent de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos ; étant précisé que le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur.

Les participations directes ou indirectes de la SCPI dans des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union Européenne, dont la France ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers, (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, (iii) qui sont contrôlées par la SCPI et, (iv) répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à cent (100 %) pour cent de l'actif de la SCPI.

Par dérogation au paragraphe précédent, l'actif de la SCPI peut également détenir dans la limite de dix (10 %) pour cent de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union Européenne, dont la France ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et, (iii) ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157, 3° du Code monétaire et financier.

La SCPI NOVAPIERRE 1 peut avoir recours à l'endettement pour financer ses investissements dans la limite d'un maximum fixé en assemblée générale de telle sorte que ce taux soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

L'Assemblée Générale du 30 avril 2019 a fixé le maximum précité de 30% de la valeur estimée des actifs immobiliers.

Conformément à l'article L 214-115 du Code monétaire et financier, la SCPI pourra souscrire des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L.211.1 afin d'avoir une couverture totale ou partielle du risque de taux.

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.

Dans le cadre de ses décisions d'investissement et dans la gestion du patrimoine de la SCPI, PAREF Gestion examine les principaux risques de durabilité afin de limiter l'impact négatif sur les actifs en portefeuille toutefois l'objectif d'investissement n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique d'intégration des risques de durabilité est disponible sur le site internet de la société de gestion.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental."

Nouvelle rédaction

« 2.1 Politique d'investissement immobilier

La SCPI NOVAPIERRE 1, est une SCPI dont l'objet est de constituer, directement ou indirectement, un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs de magasins et accessoirement d'immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activités, etc.), situés à Paris, en Île-de-France ainsi que dans d'autres grandes villes de France dont l'objectif de gestion est de potentiellement distribuer un dividende soumis à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI.

La SCPI a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire réhabiliter ou rénover en vue de leur location. Ces immeubles peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.

De manière générale, les investissements portent sur des immeubles identifiés comme étant susceptibles de générer des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, selon l'analyse de la Société de Gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier d'entreprise, la SCPI peut procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat. L'objectif de rendement immédiat n'est pas garanti.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut conformément au cadre réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, dans les conditions définies à l'article R. 214-157, 3° du Code monétaire et financier, afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou qu'elle le détienne par l'intermédiaire d'une société ;
- détenir des dépôts et des liquidités, dans les conditions définies à la section 0 ci-dessous, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec

les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ;

- souscrire, conformément à l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, à des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du même code auprès d'établissements bancaires, dans le but de réaliser la couverture totale ou partielle des risques de taux, dans les conditions de souscription et de valorisation dictées par l'article R. 214-156-1 du même code.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum quinze pour cent (15 %) de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos ; étant précisé que le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur.

Les participations directes ou indirectes de la SCPI dans des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union européenne, dont la France ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers, (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, (iii) qui sont contrôlées par la SCPI et, (iv) répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à cent pour cent (100 %) de l'actif de la SCPI.

Par dérogation au paragraphe précédent, l'actif de la SCPI peut également détenir dans la limite, pour chacune des catégories d'actifs listées ci-dessous de dix pour cent (10 %) de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union européenne, dont la France ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et, (iii) ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, gérés ou non par la Société de Gestion ;
- des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

## 2.2 Politique d'investissement de la trésorerie de la Société

Les sommes qui pourraient se trouver en attente d'investissements immobiliers ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante de la Société pourront être placées sur des supports liquides (dépôts à terme, dépôts à vue, comptes rémunérés et autres actifs liquides conformément à la réglementation applicable à la Société).

## 2.3 Recours à l'effet de levier et aux instruments financiers à terme

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, la SCPI peut contracter des emprunts bancaires (hypothécaires ou non) ou non bancaires, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme en vertu de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier (y compris les opérations de crédit-bail, uniquement dans le cadre et les limites de ce qui est autorisé par la réglementation applicable) pour financer ses investissements dans la limite d'un maximum fixé en assemblée générale de telle sorte que ce taux soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

L'assemblée générale du 24 juin 2024 a fixé le maximum précité à hauteur de trente pour cent (30) % de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société, étant précisé que ce seuil peut être franchi temporairement, durant une période maximum de douze (12) mois consécutifs, dans la limite, fixée par l'assemblée générale du 24 juin 2024, de trente-cinq pour cent (35 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société. Cette limite peut être modifiée par décision de l'assemblée générale des associés.

Dans le cadre du recours à l'endettement, la SCPI peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats de financement.

Conformément à l'article L 214-115 du Code monétaire et financier, la SCPI pourra souscrire auprès d'établissements bancaires des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du Code monétaire et financier afin d'avoir une couverture totale ou partielle du risque de taux.

## 2.4 Transparence de l'intégration des risques en matière de durabilité

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers (le « Règlement SFDR »). En ce sens, l'objectif de la SCPI n'est pas de promouvoir des caractéristiques environnementales et sociales et la SCPI n'a pas pour objectif de réaliser des investissements durables au sens de ce règlement.

Dans le cadre de ses décisions d'investissement et dans la gestion du patrimoine de la SCPI, PAREF Gestion examine les principaux risques de durabilité afin de limiter l'impact négatif sur les actifs en portefeuille toutefois l'objectif d'investissement n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique d'intégration des risques de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental."

En conséquence, prend acte de la retranscription de la politique d'investissement modifiée par la Société de Gestion à la section 2 de l'introduction de la note d'information de la Société.

## QUINZIÈME RÉSOLUTION

### Introduction d'une stipulation statutaire permettant à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital de la Société

L'Assemblée Générale décide, sur proposition de la Société de Gestion, de permettre à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital de la Société, dans les conditions et selon les modalités qui seront décrites par les statuts. En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 7 (Augmentation et réduction du capital social) des statuts de la Société comme suit :

#### Ancienne rédaction

##### « ARTICLE 7 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

###### 1) Augmentation du capital effectif

La société de gestion a tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles et pour accomplir toutes les formalités légales.

###### 2) Réduction du capital effectif

Le capital effectif est susceptible de diminuer par suite de la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, sur demande adressée à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Les demandes sont prises en compte dans l'ordre chronologique de leur réception. Toutefois, le capital effectif ne peut devenir inférieur, du fait des retraits, à 90% du capital effectif existant à la clôture de l'exercice précédent, ni à 10% du capital statuaire, ni au capital minimum légal des SCPI.

L'assemblée générale peut, si elle le juge utile à la satisfaction des demandes de retrait, constituer un fonds de remboursement au plus égal à 10% du capital effectif existant à la clôture de l'exercice précédent.

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription fixée à l'article 17. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.

b) si le retrait n'a pu avoir lieu dans un délai de un mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, mais si le fonds de remboursement le permet, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix, fixé par la société de gestion, compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10%.

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10% des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée."

#### Nouvelle rédaction

##### « ARTICLE 7 – VARIABILITÉ DU CAPITAL

###### 1) Variabilité du capital

Le capital effectif est susceptible d'augmenter par les versements des associés ou par l'admission de nouveaux associés, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque

d'atteindre le capital social maximum statuaire, et de diminuer par la reprise des apports des associés, dans les conditions prévues par le présent article.

Celui-ci ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en-dessous du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- dix pour cent (10 %) du capital social statuaire maximum ;
- quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- le capital social minimum de sept cent soixante mille euros (760.000 €), conformément à l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif.

###### 2) Suspension des effets de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment, après information de l'AMF, les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, etc.), dès lors que l'une des conditions suivantes est remplie :

- la Société de Gestion constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent ; ou
- la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites représentent plus de cinq pour cent (5 %) du nombre total des parts de la SCPI.

La décision de suspendre les effets de la variabilité du capital prise par la Société de Gestion entraîne :

- l'annulation des demandes de souscription et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre et l'information par la Société de Gestion des souscripteurs et associés concernés ;
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI (marché secondaire), dans les conditions définies à l'article 14-3 ci-après.

###### 3) Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté visée à l'alinéa précédent et, après neuf (9) périodes de confrontation (telles que définies à la section 3.2 du chapitre II de la note d'information) consécutives au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital dans les trois (3) mois.

La Société de Gestion informera les associés du rétablissement de la variabilité du capital par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, courrier électronique, etc.).



Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- la fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation applicable ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en conformité avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif."

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide, sur proposition de la Société de Gestion et en application des stipulations de l'article 17 (Rémunération de la Société de Gestion) des statuts de la Société, de fixer le taux de la commission sur cession de parts perçue par la Société de Gestion en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion à quatre (4) % maximum hors taxes du montant de la transaction, étant précisé que cette commission de cession sera payée par chaque cessionnaire (acqureur).

En conséquence, l'Assemblée Générale, connaissance prise de la modification d'ordre des articles des statuts de la Société du fait de la refonte statutaire à approuver, et après avoir constaté que l'article 17 desdits statuts correspond désormais à l'article 21 des statuts refondus, décide également de modifier ledit article dénommé (Rémunération de la Société de Gestion) dans ses stipulations portant sur la commission de retrait, cession ou mutation des parts perçue par la Société de Gestion comme suit :

Ancienne rédaction

" **ARTICLE 17 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**  
[...]

*Commission sur mutation des parts : Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information."*

Nouvelle rédaction

" **ARTICLE 21 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**  
[...]

*Commission sur cession ou mutation des parts ou de retrait :*

*Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), ou en cas de retrait, la Société de Gestion perçoit :*

- *par dossier de cession de parts ou de retrait, à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de soixante-quinze euros (75 €) HT, soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC (pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) à la charge du cessionnaire ou de l'associé ayant demandé le retrait ;*
- *en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion, notamment en cas de suspension des effets de la variabilité du capital, une commission de cession de quatre pour cent (4 %) HT maximum sera payée par le cessionnaire, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux pourra être modifié par l'assemblée générale des associés ;*
- *en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de soixante-quinze euros (75 €) HT (soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) par dossier de succession à la charge de l'héritier ou l'ayant droit, et de soixante-quinze euros (75 €) HT (soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC pour un taux de*

*TVA de vingt pour cent (20 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment), à la charge du donataire.*

*Conformément à l'article 726, I, 2° du Code général des impôts, un droit d'enregistrement s'applique aux cessions directes intervenant sur le marché secondaire au taux actuel de cinq pour cent (5 %) à la charge du cessionnaire."*

L'Assemblée Générale prend acte que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

## SEIZIÈME RÉSOLUTION

### Modification des stipulations des statuts portant sur le retrait des associés

L'Assemblée Générale, décide, sur proposition de la Société de Gestion, d'introduire dans les statuts certains mécanismes additionnels de gestion de la liquidité dans le cadre du traitement des demandes de retrait, dans les conditions et selon les modalités qui seront décrites dans les statuts et la note d'information de la Société. En particulier :

- lorsqu'une demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois, la possibilité pour la Société de Gestion, si elle constate que des sommes issues des souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ont été placées sur des supports liquides et n'ont pas été investies dans des actifs immobiliers, de décider de compenser la demande de retrait avec ces sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ;
- dans un objectif d'assouplissement des règles de fonctionnement du fonds de remboursement (si existant), la suppression de la limite de dix (10) % du montant du capital effectif existant à la clôture de l'exercice applicable aux sommes allouées aux fonds de remboursement, étant précisé que l'Assemblée Générale aura le pouvoir de fixer le montant maximum de dotation du fonds de remboursement ;
- dans l'hypothèse où un fonds de remboursement existerait au sein de la Société et que ce fonds de remboursement est utilisé pour permettre l'exécution des demandes de retrait des associés de la Société, la possibilité pour la Société de Gestion de limiter le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de renommer les articles 9, 10 et 11 des statuts de la Société comme suit : article 9 (Réduction du capital social), article 10 (Fonds de remboursement) et article 11 (Blocage du marché des parts) et de modifier lesdits articles aux fins (i) d'introduire les mécanismes listés ci-dessus et d'en préciser les conditions et modalités de mise en œuvre et (ii) d'une manière générale, de clarifier certaines stipulations contenues dans ces articles, lesquels seront désormais rédigés comme suit :

« **ARTICLE 9 – RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL**

*Le capital effectif est susceptible de diminuer par suite de la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, sur demande adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les conditions précisées au chapitre II de la note d'information de la Société.*

*Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et traitées par ordre chronologique d'inscription sur ce registre dans les limites des*

clauses de variabilité, étant observé que la Société et la Société de Gestion ne garantissent pas le rachat des parts.

Pour être valablement inscrites sur le registre des retraits, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent indiquer (i) l'identité et la signature du donneur d'ordre ; (ii) le nombre de parts concernées ; (iii) le prix et la date de souscription ou d'acquisition des parts.

Un associé ayant demandé le retrait peut demander la modification ou l'annulation de sa demande de retrait, dans les formes et selon les modalités identiques à sa demande de retrait initiale. La modification d'une demande de retrait inscrite sur le registre des demandes de retrait (i) emporte la perte de son rang d'inscription dans l'hypothèse où la modification aurait pour objet d'augmenter le nombre de parts faisant l'objet de la demande de retrait ; (ii) ne modifie pas son rang d'inscription dans l'hypothèse où la modification aurait pour objet de diminuer le nombre de parts faisant l'objet de la demande de retrait.

Toutefois, le capital effectif ne peut devenir inférieur, du fait des retraits, au capital minimum légal des SCPI, tel que prévu à l'article 7-1 des présents statuts.

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait ne peut être réalisé à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription en vigueur, telle que fixée à l'article 21. En application de l'article 422-219 du RGAMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé leur retrait dans les conditions prévues au chapitre II de la note d'information de la Société. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification ;

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai d'un (1) mois en raison de l'insuffisance des souscriptions :

(i) si la Société de Gestion constate que des sommes issues des souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ont été placées sur des supports liquides conformément à la politique d'investissement de la Société (telle que précisée dans la note d'information de la Société) et n'ont pas été investies dans des actifs immobiliers, la Société de Gestion pourra décider de compenser la demande de retrait avec ces sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée (le « Mécanisme de Rétrocompensation »). En cas d'application du Mécanisme de Rétrocompensation, la demande de retrait est exécutée dans les conditions (notamment de prix) et selon les modalités prévues dans le paragraphe a) ci-dessus. Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement ;

(ii) dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le Mécanisme de Rétro-compensation, et si le fonds de remboursement le permet, la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de

remboursement, dans les conditions définies à l'article 10 ci-après. Le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix, fixé par la Société de Gestion, compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10%), sauf autorisation de l'AMF.

Le remboursement de la totalité des parts détenues par l'associé concerné rend effectif le retrait qui peut être inscrit sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés. Ainsi, l'associé qui se retire en décembre perd la jouissance de ses parts au 1er janvier de l'année suivante.

Le remboursement des parts aux associés a lieu dans un délai administratif normal de régularisation.

#### ARTICLE 10 – FONDS DE REMBOURSEMENT

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, l'assemblée générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la liquidité du marché des parts. L'assemblée générale décide du montant maximum de dotation du fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif, 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 ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'AMF.

La Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si les conditions suivantes sont réunies :

- la demande de retrait de l'associé n'a pu être compensée avec toute demande de souscription dans un délai d'un (1) mois et la Société de Gestion n'a pas mis en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation ;
- le fonds de remboursement fonctionne et les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes.

En fonction du nombre de parts en attente de retrait, la Société de Gestion aura la faculté de limiter le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement.

Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %) (sauf autorisation de l'AMF).

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la proposition de la Société de Gestion pour notifier à celle-ci sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement au prix de retrait indiqué. En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF en attente des souscriptions correspondantes.

Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionnerait pas encore ou serait vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible.

## ARTICLE 11 – BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

Lorsque les demandes de retrait et de vente en attente depuis plus de douze (12) mois excèdent dix pour cent (10%) des parts, la Société de Gestion en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux (2) mois, pour décider, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

La mise en place d'un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies à l'article 14-3 des présents statuts peut également constituer une mesure appropriée et emportera la suspension des demandes de retrait.»

L'Assemblée Générale prend acte que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

## DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

### Modifications de l'article 17 des statuts de la Société « Rémunération de la Société de Gestion »

L'Assemblée Générale, connaissance prise de la modification d'ordre des articles des statuts de la Société du fait de la refonte statutaire à approuver, et après avoir constaté que l'article 17 desdits statuts correspond à l'article 21 des statuts refondus, décide, sur proposition de la Société de Gestion, de modifier ledit article dénommé (Rémunération de la Société de Gestion) ainsi qu'il suit aux fins, lorsque cela est nécessaire, de clarifier certaines stipulations y afférentes, sans préjudice des modifications apportées aux stipulations dudit article des statuts de la Société en conséquence de l'adoption de la seizième résolution.

#### Ancienne rédaction

#### " ARTICLE 17 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les forfaits suivants :

**Souscription :** La société de gestion perçoit, au fur et à mesure des souscriptions, un maximum de 8% HT du prix de souscription, prime d'émission incluse, des parts, afin de couvrir tous les frais exposés pour d'une part procéder à la recherche des capitaux nouveaux, d'autre part rechercher et réaliser les programmes d'investissements. Cette commission sera ramenée à 6,5% HT lorsque la Société aura atteint son capital maximum, sauf décision d'augmenter celui-ci.

**Gestion :** La société de gestion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement 8 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés (TVA en sus au taux en vigueur). En contrepartie de cette rémunération, la société de gestion supporte tous les frais de personnel, bureau, déplacements et autres moyens engendrés par l'administration courante de la Société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats, la préparation et la tenue des conseils, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la Société, ainsi que les autres dépenses et

notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des commissaires aux comptes, les frais d'expertise immobilière et la rémunération du dépositaire, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

[...]

Commission sur arbitrage des actifs immobiliers :

La société de gestion perçoit des commissions de vente de 2% hors taxes des ventes hors droits lors des cessions d'actifs, réduite à 1,5% lors de ventes intermédiées par des tiers. Dans ce dernier cas, la commission cumulée de vente ne pourra excéder 5% hors taxes et hors droits du montant de l'actif.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels
- due-diligence
- suivi de constitution des data-room
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres
- suivi des négociations et des actes de vente
- distribution le cas échéant des plus-values

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

Sera versée une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ (HT) et suivis directement par la société de gestion."

#### Nouvelle rédaction

#### " ARTICLE 21 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les forfaits suivants :

- Commission de souscription :

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription fixée à huit pour cent (8%) hors taxes (« HT ») (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit douze pour cent (9,6 %) toutes taxes comprises (« TTC ») pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) du prix de souscription des parts. La commission de souscription, imputée sur la prime d'émission, rémunère les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs) ainsi que les frais d'étude liés à chaque investissement.

La Société de Gestion présentera, à l'occasion du conseil de surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel, de tout autre conseil de surveillance en cas de modification en cours d'année, le taux de commission de souscription qu'elle souhaite appliquer pour l'avenir.



- **Commission de gestion :**

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée à huit pour cent (8 %) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit neuf virgule six pour cent (9,6 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %) des recettes de toute nature encaissées HT par la Société (loyers et produits financiers).

Cette commission de gestion a pour objet de rémunérer la Société de Gestion pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, la gestion de la trésorerie, la perception des recettes et la répartition des bénéfices. En contrepartie de cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à la réalisation de ces missions, à l'exclusion de toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société de Gestion facture les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la SCPI de ses recettes.

La Société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment ceux décrits à la section 1 du chapitre III de la note d'information de la Société.

[...]

- **Commission sur arbitrage des actifs immobiliers :**

La Société de Gestion perçoit des commissions de vente de deux pour cent (2%) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit deux virgule quatre pour cent (2,4 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) des ventes hors droits lors des cessions d'actifs, réduite à un virgule cinq pour cent (1,5%) HT (soit un virgule huit pour cent (1,8 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) lors de ventes intermédiaires par des tiers. Dans ce dernier cas, la commission cumulée de vente ne pourra excéder cinq pour cent (5%) HT (soit six pour cent (6 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) et hors droits du montant de l'actif.

Cette rémunération est perçue à réception des fonds par la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels ;
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres ;
- suivi des négociations et des actes de vente ; et
- distribution le cas échéant des plus-values.

- **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 fixée à un pour cent (1 %) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit un virgule deux pour cent (1,2 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) maximum sur les gros travaux supérieurs à cent mille euros (100 000 €) HT. »

L'Assemblée Générale prend acte que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

## DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

### Modification de l'article 18.1 des statuts de la Société « Conseil de surveillance »

L'Assemblée Générale, connaissance prise de la modification d'ordre des articles des statuts de la Société du fait de la refonte statutaire à approuver, et après avoir constaté que l'article 18.1 desdits statuts correspond à l'article 22.1 des statuts refondus, décide de modifier ledit article dénommé (Nomination), dans ses stipulations portant sur les conditions de nomination du conseil de surveillance de la Société, comme suit :

#### Ancienne rédaction

" Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la société de gestion.

Ce conseil est composé de sept membres au moins et de douze au plus pris 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 de la société (en tant que personne physique ou représentant d'une personne morale).[...]"

#### Nouvelle rédaction

" Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la Société de Gestion.

Ce conseil est composé de sept (7) membres au moins et de douze (12) au plus choisis parmi les associés possédant au moins trente (30) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale. [...]"

L'Assemblée Générale prend acte que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

## DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

### Approbation des statuts refondus

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de la Société de Gestion, aux fins notamment de clarifier certaines stipulations des statuts, d'améliorer ou simplifier la numérotation des articles des statuts ou d'en modifier l'ordre et d'apporter toutes corrections ou ajustements jugés nécessaires au regard des dispositions légales et réglementaires applicables à la Société, et compte tenu des résolutions qui précèdent, approuve les statuts refondus de la Société, article par article et dans leur intégralité.

L'Assemblée Générale prend acte que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

## VINGTIÈME RÉSOLUTION

### Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.











**NOVAPIERRE 1**

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

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

**PAREF Gestion**

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

SA à conseil d'administration au capital de 1 658 440 euros  
380 373 753 RCS Paris | Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008  
Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE