



NOVA PIERRE 1

RAPPORT ANNUEL 2017

ÉDITORIAL

2017 : ACCROISSEMENT DE VALEUR POUR NOVAPIERRE 1

Dans la continuité de 2016, la valeur du patrimoine de Novapierre 1 a poursuivi sa croissance dans un marché de l'investissement où les commerces de centre-ville et plus particulièrement parisiens restent très prisés des investisseurs. Les taux de rendement immobiliers se situent autour de 3 % pour cette catégorie d'actif qui a prouvé sa résilience ces dernières années et commence à bénéficier de l'embellie de l'économie française.

Cette augmentation atteint 1,6 % pour votre patrimoine et se répercute dans la valeur de la part qui augmente de 4,1 % au 1^{er} avril 2018.

Dans un contexte locatif qui reste sous surveillance compte tenu de la nature et de la diversité des locataires, le Taux d'Occupation Financier (TOF) de Novapierre 1 s'est stabilisé autour de 91 % en 2017 assurant ainsi un résultat supérieur à 17 € par part et un taux de distribution de 4 %.

La stratégie pour 2018 est de poursuivre la régénération du patrimoine, quelques acquisitions de qualité en centre-ville, des arbitrages sur des lots vacants où il n'y a plus de potentiel de valorisation, et la cession des quelques lots de logement arrivés dans le patrimoine via des acquisitions de portefeuilles non conformes à la stratégie globale d'investissement de Novapierre 1.

Un recentrage est ainsi nécessaire pour une meilleure visibilité auprès des investisseurs des enseignes et des distributeurs avec lesquels nos équipes dédiées à la gestion et à la location travaillent quotidiennement.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général



SCPI CLASSIQUE À CAPITAL VARIABLE

Assemblée Générale Mixte 27 juin 2018

■ Organes de gestion et de contrôle	3
■ Chiffres clés au 31 décembre 2017	4
■ Rapport de la Société de Gestion à l'assemblée générale ordinaire	6
■ État du patrimoine	14
■ Variation des capitaux propres	15
■ Compte de résultat	16
■ Annexe aux comptes	17
■ Tableaux complémentaires	22
■ Inventaire détaillé des placements immobiliers	25
■ Rapport du Conseil de surveillance	29
■ Rapports du Commissaire aux comptes	32
■ Rapport de la Société de Gestion à l'assemblée générale extraordinaire	36
■ Texte des résolutions	37

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE – EXERCICE 2017

SCPI

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Jacques de JUVIGNY - Directeur financier

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017

MEMBRES

Jacques KUNVARI - Ancien Directeur Général d'un organisme social

Stéphane LIPSKI - Commissaire aux comptes

MESNIL FINANCE CONSEIL - Représentée par Gérard MAURIN

Jean-Pierre POULHALEC - Commerçant retraité

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

SCI de l'ASNEE - Représentée par Anne-Sophie DEMAË-TIESSSEN

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017

Bertrand de GELOES d'ELSL00 - Chef d'entreprise

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

SNRT - Représentée par Dominique CHUPIN, Dirigeant d'un ensemble de sociétés

Fin de mandat : Assemblée générale statuant les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Philippe GUEGUEN

Suppléant : Yves NICOLAS

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD

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

DÉPOSITAIRE

STATE STREET BANQUE S.A.

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

PAREF GESTION

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 € ■ Société de Gestion de Portefeuille

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

Président du Conseil d'Administration : Julien RENAUD-PERRET

Directeur Général : Gilles CHAMIGNON

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Philippe GUEGUEN

Suppléant : Jean-Christophe GEORGHIOU

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021

CHIFFRES CLÉS au 31 décembre 2017



153,3 MILLIONS D'EUROS DE CAPITALISATION



2 507 ASSOCIÉS

Nombre de parts en circulation

356 684

Prix de souscription
(dont 10 % de commission de souscription)

430 €

Prix de retrait

395,60 €



VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation

Montant total

146 607 046 €

Montant par part

411 €

Valeur de reconstitution

Montant total

171 936 001 €

Montant par part

482 €



PERFORMANCES

Taux de rendement interne (TRI)

15 ans

7,42 %

10 ans

5,60 %

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

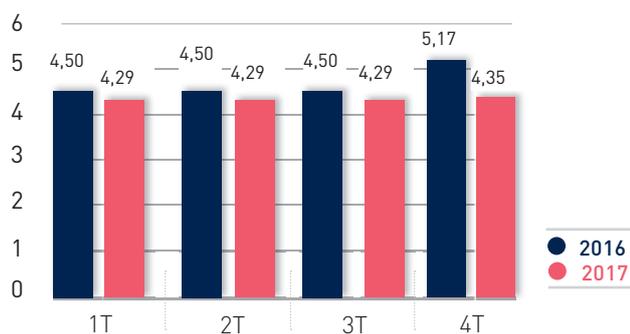
4 %

Les performances simulées ne préjugent pas des performances futures.



DISTRIBUTION

Acomptes de distribution par part



CHIFFRES CLÉS au 31 décembre 2017

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles

117

Nombre de lots*

269

Nombre de baux**

225

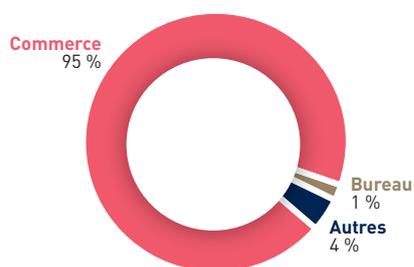
Surface totale non pondérée

59 694 m²

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

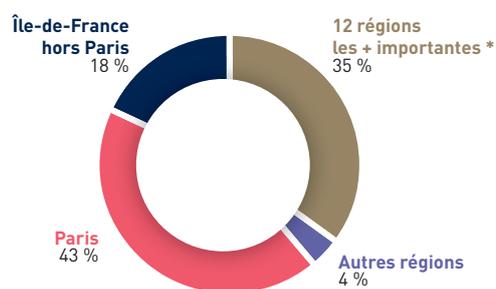
RÉPARTITION SECTORIELLE

(exprimée en valeur HD)



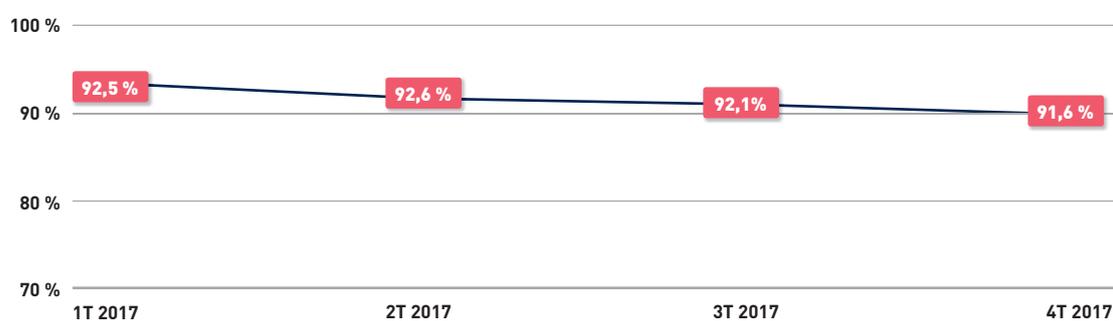
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(exprimée en valeur HD)



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

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2017*



* Taux d'Occupation Financier (TOF) : le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.

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



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire et extraordinaire (mixte), conformément aux articles 20, 21 et 22 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Nous évoquerons en premier lieu la conjoncture de l'immobilier d'entreprise puis les faits marquants de la vie de votre SCPI, au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les nouvelles normes du plan comptable des SCPI applicables au 1^{er} janvier 2017.

Nous soumettrons *in fine* à votre approbation différentes résolutions à titre extraordinaire résumées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire.

RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Portée par une demande intérieure et une croissance mondiale soutenues, la situation économique de la France est au beau fixe et se distingue par une croissance de 2 % en 2017. Au 4^{ème} trimestre, le PIB de la France a finalement crû de 0,6 %, soutenu par l'investissement des entreprises en hausse de 4,3 % sur la période et des ménages (+5,1 % sur un an).

Bien qu'en léger repli en décembre, à 115 points (116 points en novembre), la valeur du climat des affaires est toujours à un plus haut niveau depuis la fin 2007. Cet indice composite de l'INSEE s'est apprécié de 8 points entre mai et décembre, après être resté stable les quatre premiers mois de l'année 2017. Une amélioration de cette ampleur n'avait pas été observée depuis 2010. Ce phénomène pourrait être conforté par les réformes entreprises par le gouvernement et par les nouvelles orientations de politique économique contribuant également au redressement des finances publiques. Par ailleurs, le dynamisme des créations d'entreprises, l'augmentation des capacités de production et les difficultés de recrutement rapportées par les entreprises témoignent des tensions qui apparaissent dans le sillage de ce dynamisme économique et de la croissance de la confiance des entreprises.

Néanmoins, dans ce contexte d'embellie économique, le chômage reste l'une des préoccupations principales des Français. En 2017, le taux de chômage reste élevé. Après avoir augmenté au 3^{ème} trimestre de façon inattendue à 9,7 % de la population active, il diminuait de 0,7 point à 8,9 % à la fin de l'année, atteignant son plus bas niveau depuis début 2009. Dans le même temps, le taux d'emploi dans l'Hexagone augmente de 0,6 point et le taux d'activité est quasi stable. Le taux de chômage diminue pour toutes les tranches d'âge et en particulier pour les jeunes et les 25-49 ans.

Sur l'ensemble de l'année 2017, la consommation des ménages en biens affiche une hausse de 1 % sur un an, malgré un recul d'1,9 % en décembre. Cette baisse de performance traduit un fort recul de consommation sur la majeure partie des biens, à savoir l'alimentaire (-1,4 %), les biens durables (-2 %), les biens fabriqués (-1,4 %), ou encore l'énergie (-0,4 %). Ce recul mérite cependant d'être nuancé, la consommation ayant nettement rebondi en novembre, grâce à l'effet du « Black Friday » et du « Cyber Monday » intervenus sur les derniers jours du mois. Par ailleurs, l'indicateur de confiance des ménages publié par l'INSEE montre une nette amélioration. À 105 points en décembre, il affiche une valeur bien au-delà de sa moyenne de long terme. Un tel niveau de valeur traduit une opinion plutôt positive des

ménages sur la situation économique française (perception de l'inflation, chômage, capacité d'épargne, situation financière, etc.). Il est également important de noter que les niveaux de confiance des ménages enregistrés sur l'année 2017 n'ont jamais été atteints depuis 10 ans.

Quant à l'investissement, il est toujours soutenu par des taux d'intérêt bas, malgré l'annonce de baisse des rachats nets de dette publique et privée d'un rythme de 60 milliards d'euros à 30 milliards d'euros mensuels sur la période de janvier à septembre 2018 faite par la Banque Centrale Européenne.

En décembre 2017, l'Euribor 3 mois s'établissait à -0,33 % et le taux EONIA à -0,34 %. Ces deux taux sont maintenus en territoire négatif depuis mi-2015, introduisant un environnement financier très accommodant pour les investisseurs qui font appel à la dette.

MARCHÉ IMMOBILIER

Sur l'ensemble de l'année 2017, 26,9 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activité). Ce volume s'établit à +47 % au-dessus de la moyenne décennale. En revanche, ce volume d'investissement est en baisse de -3 % par rapport à l'année 2016. Le montant unitaire moyen des transactions se stabilise quant à lui à 39 millions d'euros. Les « méga » transactions d'un montant supérieur à 200 millions d'euros représentent en 2017 un volume de 9,9 milliards d'euros (19 transactions) : un niveau exceptionnel non égalé depuis 2007 (10,1 milliards) en augmentation de 28 % par rapport à 2016. Ces « méga » transactions ont été enregistrées en Île-de-France (Duo, Hekla, In / Out, etc.) sur les marchés régionaux (Docks de Marseille, Place des Halles à Strasbourg) ou dans le cadre de portefeuilles pan-européens (Logicor, Sofilo, Gazeley). Par ailleurs, 64 transactions d'un montant supérieur à 100 millions d'euros ont été enregistrées en 2017 contre 73 en 2016.

Le marché des bureaux s'est établi à 70 % du volume total des investissements en France, soit une part stable depuis 2010. La part du commerce a fortement baissé (14 % contre 18 % en 2016) et atteint son plus bas niveau depuis 2008. L'évolution la plus significative en 2017 est liée à la forte augmentation de la part des actifs industriels, qui est passée de 11 % en 2016 à 16 % en 2017 en raison de quelques transactions très importantes comme les ventes des portefeuilles Logicor et Gazeley.

Le marché de l'investissement en France reste fortement centré sur la région Île-de-France avec 17,6 milliards d'euros en 2017, soit une part de marché de plus de 80 % si l'on exclut les ventes de portefeuille. 2017 s'est également distingué par un marché en région dynamique : la nouvelle région Auvergne-Rhône-Alpes confirme sa place de leader avec un peu plus de 930 millions d'euros investis (20 % des volumes investis en province) et la région Grand-Est a créé la surprise et occupe la 2^{ème} place du podium avec près de 680 millions d'euros.

Les derniers mois de l'année 2017 ont été marqués par un regain d'activité des investisseurs étrangers, en particulier asiatiques avec la très importante transaction Logicor mais également allemands et anglo-saxons. Par ailleurs, suite à une collecte record, les SCPI / OPCI ont représenté 43 % du volume d'investissement en France en 2017. Enfin, la part des investisseurs français reste stable en 2017 à 74 %, soit 45 des 64 opérations supérieures à 100 millions d'euros et son plus haut niveau depuis 2010.

MARCHÉ DES COMMERCES

Fait inédit depuis 2014, l'activité du commerce de détail conclut l'année 2017 sur une note négative (-0,2 % par rapport à 2016) selon la dernière enquête PROCOS. Le fort repli de l'activité survenu au mois d'octobre (-12,7 %) n'a pu être rattrapé sur la fin d'année, malgré une bonne performance en novembre. Géographiquement, le commerce en périphérie résiste mieux, avec une activité stable

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

d'une année sur l'autre. Le centre-ville marque quant à lui le pas avec un chiffre d'affaires en baisse de 0,6 %, fortement impacté par les résultats des boutiques de pieds d'immeubles, en retrait d'1,2 % sur l'année.

Selon cette même étude, le recul de la fréquentation dans les commerces spécialisés a continué en 2017 (-1 %), représentant cependant la plus faible baisse observée depuis cinq ans après des chutes de -6,1 % en 2016 et de -3,1 % en 2015. La province est la principale victime de ce repli avec une baisse de -2 % en centre-ville et une baisse de -0,7 % en périphérie. En revanche, la région Île-de-France a connu une évolution positive en 2017, réalisant une hausse de sa fréquentation pour la première fois en cinq ans : en centre-ville (+0,7 %) et en périphérie (+0,5 %).

Malgré la hausse du volume de surface de plancher commercial autorisé (+5,5 %) et celui des surfaces en cours de développement (+5,6 %), le niveau de construction est bien inférieur à ceux enregistrés au début des années 2010. La périphérie reste toujours largement majoritaire avec plus de 87 % des surfaces en projet. Les opérations de parcs d'activités dominent (2,8 millions de m²), suivi des centres commerciaux (1,7 million de m²). Pour Paris et les grandes métropoles régionales, grâce au léger excès de la demande sur l'offre, les valeurs locatives restent stables. Pour les meilleurs emplacements de centre-ville, les axes « prime », le dynamisme de la demande et la rareté des locaux disponibles permettent de maintenir les valeurs locatives à des niveaux élevés. Certaines enseignes, comme FOOT LOCKER, APPLE et BUGATTI, sont prêtes à déboursier d'importantes sommes pour bénéficier d'un emplacement d'exception, gage d'une visibilité et d'une fréquentation accrues.

Le pied d'immeuble demeure l'actif privilégié des investisseurs. Ainsi, le commerce de pied d'immeuble conserve la 1^{ère} place, concentrant 52 % des volumes engagés sur le marché des commerces en 2017, soit 1,9 milliard d'euros. Notons la part prépondérante de quelques grandes transactions de portefeuilles (« Solstice », « Héritage ») et d'actifs prime parisiens (LANVIN, FENDI, KIKO). Ces trois transactions supérieures à 100 M€ concentrent 39 % des montants engagés en commerces dans Paris intramuros. En régions, les investisseurs ont privilégié les métropoles régionales les plus importantes. On cite par exemple l'acquisition du centre commercial « Place des Halles » à Strasbourg pour 291 M€ ou encore celle du centre commercial « Saint-Aubin » à Nancy pour 162 M€.

Concernant les projets, 2017 a connu un pic de livraison après une année 2016 particulièrement atone. La majorité des livraisons sont intervenues entre octobre et novembre, renforçant de manière significative l'offre commerciale existante. Au total, près de 205 000 m² de nouvelles surfaces commerciales auront vu le jour en 2017, dont 55 % d'extension. Quant aux valeurs locatives, les tendances constatées ces derniers mois traduisent une solide résistance des valeurs locatives dans les plus grands centres commerciaux régionaux, qui restent des valeurs refuges pour les principales enseignes du marché. Cependant, pour les autres centres, les valeurs locatives se négocient à la baisse.

Les grandes et moyennes surfaces de périphérie continuent d'afficher des performances en hausse. Leur activité a augmenté de +0,3 % sur un an. Par ailleurs, plus de 470 000 m² de retail parks et parcs d'activités commerciales périphériques ont été inaugurés en 2017. Ce volume des ouvertures a augmenté en 2017, motivé par un nombre toujours important d'opérations et par la production d'ensembles de grande taille tels que « Promenade de Flandre » à Roncq (60 000 m²), « Shopping Promenade Cœur Picardie » à Amiens (40 000 m²), ainsi que l'ouverture des premières unités du parc de « La Sucrierie » à Abbeville (30 000 m²), etc.

Concernant le marché de l'investissement, faute de produits significatifs, le commerce est celui qui a le plus souffert avec 3,7 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'année, en repli de -29 % comparé à 2016. Si cette baisse de résultats peut paraître significative, elle reste cependant à nuancer. D'une part, les investissements en commerce ont été particulièrement actifs et étaient très nettement au-delà de la moyenne ces 3 dernières années. D'autre part, avec 3,7 milliards d'euros investis, 2017 se positionne près de la moyenne de long terme (3,8 milliards d'euros) et reste parmi les meilleures performances constatées entre 2008 et 2014.

Aucun mouvement de taux n'a été constaté fin 2017. Ces derniers demeurent ainsi à des niveaux historiquement bas : 2,75 % pour les commerces de centre-ville, 4,00 % pour les centres commerciaux, et 4,75 % pour les retail-parks. Dans le cas d'actifs performants, idéalement localisés, ultrasécurisés, voire innovants, il n'est pas rare de constater des rendements en dessous des valeurs « prime » de référence, et ce, tous types d'actifs confondus.

En 2017, le segment des petites transactions (inférieures à 30 M€) enregistrait des résultats similaires aux années précédentes. 144 transactions se sont signées sur ce segment, représentant un montant de 900 millions d'euros. Les investissements de taille intermédiaire (entre 30 et 100 M€) restent aussi dans leur dynamique habituelle, avec des résultats autour d'1 Md€. En 2017, le manque d'offres concernant les produits significatifs (supérieurs à 100 M€), ont eu un impact sur les 3 premiers trimestres de l'année avant le retour de ce type de transactions en fin d'année. Au total, 8 transactions de plus de 100 millions d'euros se sont signées en 2017, dont 5 uniquement sur le 4^{ème} trimestre.

Sources : Jones Lang Lasalle – BNP Paribas Real Estate

RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Paref Gestion s'est engagée dans une démarche environnementale et énergétique de pérennisation et de valorisation de son patrimoine en gestion. Cela s'est traduit par la certification de bâtiments sur le référentiel BREEAM® In-Use dès 2017, et se poursuivra sur les années à venir avec la mise en place de la certification HQE™ Exploitation sur certains des actifs.

Le marché de l'investissement en murs de commerces est resté actif en 2017 avec 3,9 milliards d'euros investis en France. Dans ce contexte, nous avons néanmoins pu bloquer un dossier très intéressant pour votre SCPI. Il est constitué de deux boutiques situées devant une station de métro à proximité du centre commercial Beaugrenelle dans le 15^{ème} arrondissement de Paris. Dans cet environnement macro-économique globalement porteur, la valeur de votre patrimoine s'est encore accrue en 2017, elle dépasse maintenant 154 millions d'euros, en hausse de 1,6 % par rapport à 2016. Novapierre 1 aura acquis en 2017 pour 3 650 K€ HD majoritairement en commerces situés en région.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Un ensemble de murs de commerces situé à Wittenheim (68) a été acquis le 28 février 2017 pour un montant de 3 650 K€ hors droits avec un rendement de 7,50 % acte en mains.

Une promesse d'achat concernant un actif situé à Paris 15^{ème} pour un montant de 2 560 K€ a été signée le 9 novembre 2017.

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

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

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

En outre, NOVAPIERRE 1 s'impose dans tous les cas de faire procéder à une première expertise avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions, confortant ainsi les estimations faites indépendamment par la société de gestion. L'expert immobilier, Crédit Foncier Immobilier Expertise, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble.

Au total, l'expertise du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 154 321 K€. À périmètre égal, la valeur patrimoniale (150 661 K€) est en légère hausse (+1,6 %) par rapport à fin 2016 (148 230 K€).

Il est précisé que cet expert immobilier ne se considère pas comme « Expert externe en évaluation » au sens de la Directive AIFM conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier au regard des obligations réglementaires et des responsabilités qui se rattachent à sa fonction, comme l'ensemble des experts de la place. En conséquence, la société de gestion a mis en place un process interne (Comité d'évaluation) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille lors du calcul de chaque valeur liquidative.

EMPRUNTS

Depuis 2007, la limite de recours à l'emprunt est de 25 millions d'euros.

Novapierre 1 dispose d'une ligne de crédit ouverte par la BRED, portée à 3 M€ depuis 2008, renouvelée en 2012 jusqu'en 2016. Cette ligne de crédit est utilisée à fin 2017 à hauteur de 1 M€.

Sur 2017, une seconde ligne de crédit a été conclue auprès de la BPI pour un montant de 4,2 M€. Le montant utilisé au 31/12/2017 est de 1,2 M€ dans le cadre du financement de l'acquisition de Wittenheim effectuée en février 2017.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2017, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 91,6 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2017 s'établit à 92,2 %. Au 31 décembre 2017, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 85,2 %.

**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 2017, 44 lots sont vacants et représentent une surface totale de 8 818 m² dont 27 lots de 7 832 m² à usage de commerces, 6 lots de 658 m² à usage de bureaux et divers lots pour 328 m². Les actifs représentant une situation de vacance locative font l'objet d'une attention toute particulière. Tous les scénarios sont envisagés pour optimiser le parc locatif de Novapierre 1.

BAUX SIGNÉS – RENOUELEMENTS

5 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2017 pour une surface de 486 m².

Immeuble / Locataire	Typologie	Date d'effet du bail	Loyer actuel*	Surface
Clichy / SOGESP / E comme Enfants	Bureau	16/06/2017	13 000 €	65 m ²
Paris - Maine (124) / Chez Jacob	Commerce	22/04/2017	36 000 €	116 m ²
Paris St-Lazare (2) / La Chamaille	Commerce	10/11/2017	27 500 €	54 m ²
Paris - Chemin Vert / ACHR - La Zinguerie	Commerce	17/04/2017	39 600 €	104 m ²
Montpellier / Pharmacie Croix Rousse	Commerce	01/03/2017	40 000 €	147 m ²

*Loyers annuels facturés à terme à échoir HC HT

3 renouvellements de baux ont été signés au cours de l'exercice 2017 pour une surface de 689 m².

Immeuble / Locataire	Typologie	Date d'effet du renouvellement	Loyer actuel*	Surface
Paris - Raymond Losserand / Saveur d'Asie	Commerce	01/01/2017	15 221 €	36 m ²
Sevran / Samyfiles	Commerce	01/06/2017	32 500 €	157 m ²
Épinal / Easy Cash	Commerce	12/06/2017	60 000 €	496 m ²

*Loyers annuels facturés à terme à échoir HC HT

PRISE D'EFFET

Immeuble / Locataire	Typologie	Date d'effet du bail	Loyer actuel*	Surface
Plaisir / Korera Market	Commerce	25/02/2017	75 000 €	880 m ²

*Loyers annuels facturés à terme à échoir HC HT

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dans un contexte où les performances environnementales et énergétiques des bâtiments sont de plus en plus observées et « objectivées », notamment par la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (-40 % de consommation d'ici 2030), Paref Gestion s'est engagé dans une démarche de pérennisation et de valorisation de son patrimoine en gestion. Cela s'est traduit par la certification de bâtiments sur le référentiel BREEAM® In-Use dès 2017, et se poursuivra sur les années à venir avec la mise en place de la certification HQE™ Exploitation sur certains des actifs.

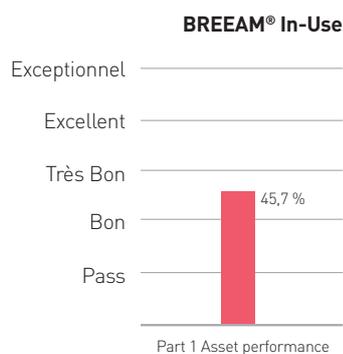
Par cette démarche volontaire, Paref Gestion souhaite pérenniser la performance intrinsèque de son patrimoine, ainsi que renforcer l'attractivité des actifs sur un marché locatif toujours plus concurrentiel. Les certifications des bâtiments en exploitation garantissent une gestion optimisée des bâtiments en prenant en compte les besoins et attentes des acteurs (propriétaire, gestionnaire, locataires...) et en identifiant les opportunités et contraintes à venir : obsolescence des bâtiments, gestion de l'énergie, gestion des déchets, confort et services aux occupants...

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

Entité propriétaire	Ville	Certification BREEAM® In-Use Niveaux atteints en 2017	Date de validation
SCPI Novapierre 1	Montpellier	Part 1 : BON à 45,7 %	20/12/2017
SCPI Novapierre 1	Mérignac	Part 1 : BON à 47,3 %	19/12/2017

PERFORMANCE DES BÂTIMENTS ET ÉVOLUTION PROJETÉE SUR 2018

Montpellier



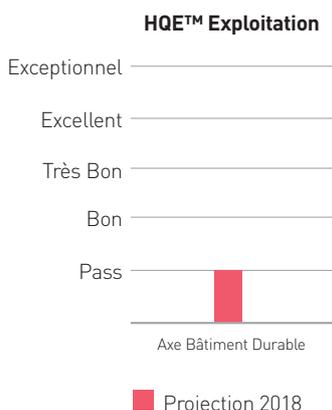
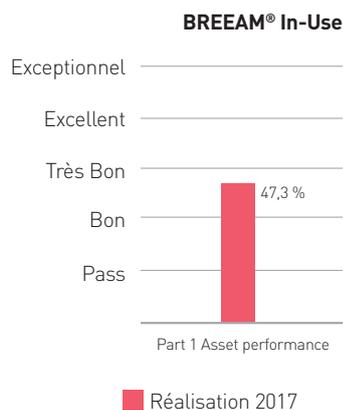
Les atouts du bâtiment

- Présence d'espaces verts
- Accessibilité piéton facilitée
- Au cœur de la zone universitaire
- Proximité des services de transport en commun
- Zone de tri des déchets aménagée avec compacteur

■ Réalisation 2017

» Renouvellement du certificat en 2018

Mérignac



Les atouts du bâtiment

- Au cœur de la zone commerciale de Mérignac
- Présences d'espaces végétalisés
- Accessibilité piéton facilitée
- Zone de tri des déchets aménagée avec compacteur
- Sous-comptage énergétique avancé

» Renouvellement du certificat en 2018

Sources : SINTEO

PERSPECTIVES 2018

Les perspectives 2018 sont encourageantes, la revalorisation de votre patrimoine et des prévisions de distribution autour de 4 % offrent une performance supérieure à un investissement direct dans le commerce parisien dont les taux de rendement se situent autour de 3 %.

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.

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

Au cours de l'exercice, le capital effectif est passé de 351 324 parts à 356 684 parts. L'augmentation de 5 360 parts correspond à l'émission de 22 943 parts moins le rachat de 17 583 parts.

Le prix de souscription est fixé à 430 € depuis le 1^{er} janvier 2012, soit un niveau inférieur à la valeur de reconstitution proposée à la présente assemblée (482 €).

La date d'entrée en jouissance est fixée au premier jour du troisième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Au 31 décembre 2017, 17 583 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé. Aucune part n'est en attente de retrait ou de rachat par le fonds de remboursement.

CAPITAL

Trimestre	Capital initial	Sous-criptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Sous-cripteurs
I	351 324	5 240	8 311	0	0	348 253	2 481
II	348 253	2 787	1 267	0	0	349 773	2 481
III	349 773	10 835	2 892	0	0	357 716	2 472
IV	357 716	4 081	5 113	0	0	356 684	2 507

MARCHÉ SECONDAIRE

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2017.

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2017.

FONDS DE REMBOURSEMENT

Le fonds de remboursement est destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts pour anticiper toute accumulation sur le registre des demandes de retrait non satisfaites, au-delà des 10 % des parts émises par la société. La société de gestion a constitué un fonds de remboursement à partir de 2007, à hauteur de 1,5 M€, montant porté à un maximum de 3 M€ lors de l'assemblée du 14 mai 2008. Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif dans le respect de la durée minimale de cinq ans de détention des actifs, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion. L'AMF en est préalablement informée. Aucune dotation du fonds de remboursement n'a été opérée sur l'exercice 2017.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeur globale	Valeur par part	Valeur globale	Valeur par part
Valeur comptable (1)	120 888 712 €	339 €	119 229 138 €	339 €
Valeur de réalisation (2)	146 607 046 €	411 €	142 657 958 €	406 €
Valeur de reconstitution (3)	171 936 001 €	482 €	167 146 965 €	476 €

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2017. 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, de résolutions soumises à votre approbation.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts est déterminé après approbation par l'assemblée générale 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 433,80 € et 530,20 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

À compter du 1^{er} avril 2018, la société de gestion a décidé de porter le prix de souscription de 430 € à 440 € jusqu'à nouvel ordre.

AFFECTATION DES RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 6 145 868 €.

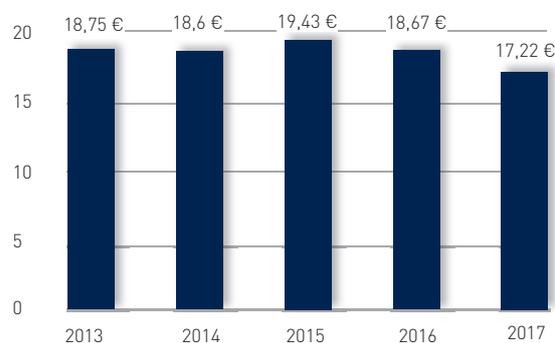
Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

Résultat au 31/12/2017	6 145 868 €
Acompte sur distribution	5 998 029 €
Prélèvement sur le report à nouveau	147 839 €
Report à nouveau au 01/01/2017	110 795 €
Affectation résultat 2016	-35 231 €
Affectation résultat 2017	147 839 €
Impact changement de méthode	-51 947 €
Solde Report à nouveau au 31/12/2017 après affectation du résultat	171 456 €

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2017, le dividende distribué sera de 17,22 € contre 18,67 € en 2016. Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 18,75 € en 2013, 18,6 € en 2014 et 19,43 € en 2015.

DIVIDENDE ANNUEL

Évolution sur les 5 derniers exercices



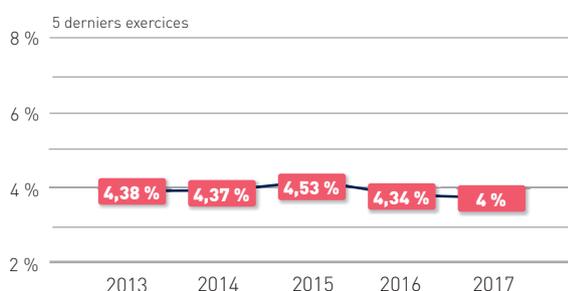
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)

Le bénéfice distribué de 17,22 € par part représente un taux de distribution sur valeur de marché de 4 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen en 2017, soit 430 €.

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



TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les Taux de Rendement Interne (TRI) à 5, 10 et 15 ans de votre SCPI s'élevaient respectivement à 2,80 %, 5,60 % et 7,42 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

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



Il est rappelé que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

CESSION D'ACTIF

Il est proposé comme les années précédentes une résolution permettant une cession d'actif, dans le respect des conditions de délai de détention et de pourcentage des actifs fixés par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier.

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"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur les fonds gérés.

La société de gestion prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée. La société de gestion tient à la disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique rémunération ainsi que les informations requises par l'article 22 de la Directive.

MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION DE PAREF GESTION

Conformément aux statuts, Paref Gestion a perçu 789 K€ HT en commission de souscription (8 % HT des capitaux collectés) et 716 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers encaissés et produits financiers nets) au 31 décembre 2017.

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2017, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Paref Gestion à l'ensemble de son personnel (soit 35 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2017, 33 Equivalent Temps Plein) s'est élevé à 1 937 479 euros. Ce montant se décompose comme suit :

Montant total des rémunérations fixes versées par Paref Gestion sur l'exercice :

1 679 479 euros, soit 87 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Paref Gestion sur l'exercice :

258 000 euros, soit 13 % du total des rémunérations variables versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice. Sont identifiés comme étant des preneurs de risques les collaborateurs en charge de la gestion des actifs, des fonctions de contrôle et de conformité, des fonctions commerciales :

Le Président, le Directeur Général, le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI), les gérants, les Directeurs de pôles (Comptabilité, Commercial, Juridique, Investissement, Asset et Property Management).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) au 31 décembre 2017 versées à ces catégories de personnel (7 personnes), dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés s'élève à 740 956 €.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, PAREF GESTION s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

- Les contrôles permanents de 1^{er} niveau (opérationnels) réalisés par chacune des Directions opérationnelles de la société de gestion et leurs collaborateurs.
- Les contrôles permanents de 2^{ème} niveau qui se répartissent en trois niveaux de contrôle permanent :
 - 1) Le RCCI point central du dispositif de conformité et de contrôle interne, en charge de la relation avec l'autorité de contrôle (l'AMF) qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et au Conseil d'administration de Paref Gestion ;
 - 2) Le Comité des Risques de la société de gestion qui a pour mission d'assurer le suivi des risques liés à la gestion des FIA ;
 - 3) Le Conseil d'Administration, organe de surveillance de la société de gestion de portefeuille qui définit les règles générales de politique de Paref Gestion et veille au respect, par Paref Gestion, des règles établies pour les véhicules gérés.
- Les contrôles périodiques de 3^{ème} niveau assurés par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2017 sont de 17,52 € pour une part.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part est de 17,55 € pour l'année 2017.

La valeur IFI de la part de Novapierre 1 s'élève à 392,64 €.

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le mandat de la société PRICE WATERHOUSE COOPERS AUDIT, commissaire aux comptes titulaire, étant arrivés à expiration, il vous est proposé de renouveler son mandat pour une période de 6 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Le mandat de Monsieur Yves NICOLAS, commissaire aux comptes suppléant, étant arrivant à expiration, il vous est proposé de nommer Monsieur Patrice MOROT, 63 rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex, pour une période de 6 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'assemblée générale du 17 mai 2017 a renouvelé le mandat de trois membres du Conseil de surveillance pour trois ans :

- La société SNRT représentée par Monsieur Dominique CHUPIN ;
- Monsieur Bertrand DE GEOLES D'ELSLOO ;
- Monsieur Guy FAUCHON.

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Le mandat de sept membres sur dix arrive à terme à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 (cf. page 32).

DÉPOSITAIRE

La Convention conclue avec le dépositaire a pour objet de préciser les droits et obligations de chacune des Parties et notamment les obligations du dépositaire issues de la réglementation, à savoir la garde des actifs de la SCPI, le contrôle de la régularité des décisions de la société de gestion et le suivi des flux de liquidité de la SCPI.

La Convention conclue avec STATE STREET BANQUE a été signée pour une durée indéterminée et non pour un an comme le prévoient les statuts. La durée indéterminée permet de pouvoir résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis de trois mois, comme le précise la convention, tandis qu'un contrat à durée déterminée ne peut être rompu avant l'échéance que pour des motifs précis.

Dans le cadre de l'assemblée générale annuelle, la société de gestion soumettra à votre décision la modification des statuts pour que la convention du dépositaire soit systématiquement conclue pour une durée indéterminée à l'avenir.

ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2017		31/12/2016	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
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	128 771 978	154 321 000	125 119 078	148 230 000
Immobilisations en cours					
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	-169 311		-317 898	
Provisions pour risques et charges					
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	3				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		128 602 667	154 321 000	124 801 180	148 230 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées	4				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II					
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	5	19 350	19 350		
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés	6	5 999 099	5 999 099	5 324 722	5 324 722
Autres créances	7	1 129 946	1 129 946	1 383 995	1 383 995
Provision pour dépréciation des créances	6	-1 874 130	-1 874 130	-1 509 963	-1 509 963
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement	8			40 212	40 212
Autres disponibilités	9	4 330 659	4 330 659	3 877 496	3 877 496
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		9 604 924	9 604 924	9 116 462	9 116 462
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
DETTES					
Dettes financières	10	-13 076 516	-13 076 516	-10 913 827	-10 913 827
Dettes d'exploitation		-357 007	-357 007	-602 008	-602 008
Dettes diverses	11	-2 527 518	-2 527 518	-2 099 037	-2 099 037
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		-15 961 041	-15 961 041	-13 614 872	-13 614 872
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avance	7	22 100	22 100	23 000	23 000
Produits constatés d'avance	11	-2 053 673	-2 053 673	-1 778 997	-1 778 997
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		673 736	673 736	682 367	682 367
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		-1 357 838	-1 357 838	-1 073 630	-1 073 630
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		120 888 712		119 229 138	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			146 607 046		142 657 960

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2016 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2017 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		84 317 760		1 275 600	85 593 360
Capital en cours de souscription				10 800	10 800
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion		56 464 769		1 614 705	58 079 474
Primes d'émission en cours de souscription				8 550	8 550
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		-21 972 081		-989 943	-22 962 024
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Écarts de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE					
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	3	343 127		-356 031	-12 903
RÉSERVES					
REPORT À NOUVEAU	4	110 795	-35 231	-51 947	23 617
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	5	6 114 312	-6 114 312	6 145 868	6 145 868
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	5	-6 149 543	6 149 543	-5 998 029	-5 998 029
TOTAL GÉNÉRAL		119 229 138	-	1 659 574	120 888 712

HORS BILAN

	31/12/2017	31/12/2016
Dettes garanties	11 099 468	9 001 069
Engagements donnés	2 510 000	3 650 000
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

COMPTE DE RÉSULTAT

	Note		31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS				
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
Loyers	1	+	9 095 835	8 558 940
Charges facturées	2	+	1 549 996	1 890 232
Produits des participations contrôlées		+		
Produits annexes		+		
Reprises de provisions	3	+	202 335	312 055
Transfert de charges immobilières		+		
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I			10 848 166	10 761 227
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
Charges ayant leur contrepartie en produits		-	-2 294 113	-2 465 639
Travaux de gros entretiens	4	-	-68 287	-312 055
Charges d'entretien du patrimoine locatif		-	-116 940	162 460
Dotations aux provisions pour gros entretiens	5	-	-169 311	-291 208
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		-		
Autres charges immobilières	6	-	-76 076	-62 272
Charges d'intérêts des emprunts	7	-	-173 079	-99 295
Dépréciation des titres de participation contrôlés		-		
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II			-2 897 806	-3 068 009
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I-II)			7 950 360	7 693 218
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Reprise d'amortissement d'exploitation		+		
Reprise de provision d'exploitation		+		30 000
Transfert de charges d'exploitation	8	+	1 077 305	416 339
Reprises de provisions pour créances d'exploitation	9	+	294 299	400 895
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I			1 371 604	847 239
CHARGES D'EXPLOITATION				
Commission de la société de gestion	10	-	-1 518 697	-1 073 637
Charges d'exploitation de la société	11	-	-291 064	-405 061
Diverses charges d'exploitation	12	-	-703 924	-438 281
Dotations aux amortissements d'exploitation	13	-	-81 993	-27 950
Dotations aux provisions d'exploitation		-		
Dépréciation des créances d'exploitation	9	-	-658 466	-517 199
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II			-3 254 144	-2 462 128
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I-II)			-1 882 541	-1 614 894
PRODUITS FINANCIERS				
Dividendes des participations non contrôlées		+		
Produits d'intérêts des comptes courants		+		
Autres produits financiers		+	6	-72
Reprises de provisions sur charges financières		+		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I			6	-72
CHARGES FINANCIÈRES				
Charges d'intérêts des emprunts		-		
Charges d'intérêts des comptes courants		-		
Autres charges financières		-		
Dépréciations		-		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II				
RÉSULTAT FINANCIER (C = I-II)			6	-72
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels		+	80 965	40 158
Reprises de provisions exceptionnelles		+		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I			80 965	40 158
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles		-	-2 923	-4 098
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		-		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II			-2 923	-4 098
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)			78 042	36 060
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)			6 145 868	6 114 312

ANNEXE AUX COMPTES



ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, à compter du 1^{er} janvier 2017, en application du règlement n° 2016-03 homologué le 7 juillet 2016, ce règlement remplace le plan comptable adopté par le CNC le 23 juin 1998. Les principaux changements se sont portés sur la provision pour gros entretiens (PGE), la reprise des étalements de franchises et sur la présentation des états financiers. Les dotations et reprises de PGE, les intérêts d'emprunts et les créances douteuses sont dorénavant classés en résultat de l'activité immobilière. 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 variation des capitaux propres et d'un état hors bilan.

ÉTAT DU PATRIMOINE

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

- la colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif ;
- la colonne « Valeurs estimées » reprenant la valeur estimée de chaque actif et passif définie à l'article 121-50 du présent règlement. Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du présent règlement, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

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

Cf. Tableau Inventaire détaillé des placements immobiliers en page 25.

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

	31/12/2016	Acquisitions	Cessions	31/12/2017
Terrains nus				-
Terrains et constructions	125 119 078	3 652 900		128 771 978
Construction sur sol d'autrui				-
Immobilisations en cours de construction				-
Autres				-
TOTAL	125 119 078	3 652 900	-	128 771 978

2. Provision pour gros entretiens

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

L'impact du changement de méthode entre la provision pour grosses réparations (PGR) et la provision pour gros entretiens (PGE) est déterminé au 1^{er} janvier 2017 et est imputé en report à nouveau. L'impact net sur le report à nouveau s'est élevé à 116 K€ dont 202 K€ de dotation à la PGE et 318 K€ de reprise de la PGR.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 01/01/2017	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2017
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	
Dépenses provisionnelles sur N+1	116 035		37 949		116 034	37 949
Dépenses provisionnelles sur N+2	10 650		14 200		10 650	14 200
Dépenses provisionnelles sur N+3	73 051		109 576		73 051	109 576
Dépenses provisionnelles sur N+4	2 600		5 200		2 600	5 200
Dépenses provisionnelles sur N+5	-		2 386		-	2 386
TOTAL	202 335	-	169 311	-	202 335	169 311

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 OPCl.

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

La SCPI ne détient ni action ni part au 31 décembre 2017.

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.

La SCPI ne détient ni action ni part au 31 décembre 2017.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

5. 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.

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2017 intègre la facturation des loyers et charges du 1^{er} trimestre 2018 pour un montant de 2,5 M€.

Les créances douteuses sont provisionnées à hauteur de 1 874 K€. La dotation de l'exercice s'est élevé à 658 K€ et la reprise à 294 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2017	31/12/2016
Créances locataires	2 813 810	2 733 405
Créances douteuses	3 185 289	2 591 317
Dépréciation des créances locataires	-1 874 130	-1 509 963
TOTAL	4 124 969	3 814 759

	31/12/2016	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2017
Évolution des dépréciations	1 509 963	658 466	294 299	1 874 130
TOTAL	1 509 963	658 466	294 299	1 874 130

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 1 826 K€ est détaillé dans le tableau ci-après. Les autres débiteurs incluent une indemnité d'immobilisation versée au notaire pour l'acquisition d'un actif à Paris 15^{ème}, 11 place Charles Michel, pour 129 K€ et des charges à refacturer aux locataires pour 735 K€.

AUTRES CRÉANCES

	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	166 392	111 018
Syndics	86 483	73 198
Autres débiteurs	877 071	1 199 778
SOUS-TOTAL	1 129 946	1 383 995
Charges constatées d'avance	22 100	23 000
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	673 736	682 367
TOTAL	1 825 781	2 089 361

8. 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 fonds de remboursement jusqu'à ce qu'il atteigne 3 M€.

9. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2017 s'élève à 4,3 M€.

10. Dettes financières

Dans le cadre de l'acquisition à Wittenheim, un nouveau financement avec la banque BPI sur 2017 a été mis en place pour un total de 4 M€.

548 K€ ont été remboursés sur l'exercice auprès des banques.

DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts	11 099 468	9 001 069
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	11 099 468	9 001 068
Total des dépôts de garantie reçus	1 977 048	1 912 758
TOTAL	13 076 516	10 913 827

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
EMPRUNTS À TAUX FIXE				
Emprunts amortissables	472 400	6 683 529	1 743 539	8 899 468
Emprunts «in fine»		2 200 000		2 200 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables				
Emprunts «in fine»				
TOTAL	472 400	8 883 529	1 743 539	11 099 468

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts immobiliers	8 899 468	6 501 068
Autres emprunts	2 200 000	2 500 000
TOTAL	11 099 468	9 001 068

11. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent à des factures reçues en fin d'année, des factures non parvenues et des provisions pour charges à payer.

Le compte État et autres collectivités pour 530 K€ comprend principalement de la TVA collectée sur factures faites ou à établir.

Le 4^{ème} acompte sur dividende 2017 s'élève à 1,5 M€.

Les produits constatés d'avance concernent les loyers et charges du 1^{er} trimestre 2018 facturés en décembre 2017.

ANNEXE AUX COMPTES

AUTRES DETTES

	31/12/2017	31/12/2016
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	357 007	602 008
État et autres collectivités	529 692	465 088
Autres créditeurs	453 318	178 211
Dividendes	1 544 508	1 455 738
SOUS-TOTAL	2 884 525	2 701 045
Produits constatés d'avance	2 053 673	1 778 997
TOTAL DES AUTRES DETTES	4 938 198	4 480 042

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrits

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (240 €) et la prime d'émission (190 €), cette dernière est la différence entre le prix de souscription (430 €) et la valeur nominale de la part sociale.

2. Capital et prime d'émission en cours

Il s'agit des souscriptions reçues en fin d'année et financées par des crédits bancaires non débloqués au 31 décembre 2017.

Prélèvement sur la prime d'émission : si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission, les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. Sur l'exercice ont été prélevé 789 K€ de commission de souscription et 201 K€ de frais d'acquisition d'immeuble.

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

Il n'y a pas eu de cession d'immeuble sur l'exercice 2017.

Une commission sur la vente de Calais, réalisée en 2016, a été imputée en 2017 sur la plus-value pour 14 K€.

Une distribution de la plus-value sur les cessions réalisées a été effectuée pour un montant de 342 K€.

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

	Produits de cession	Valeur comptable	Distribution	Plus ou moins-values
À nouveau au 1 ^{er} janvier 2017				343 127
Ventes 2016			342 031	-342 031
Frais de vente Calais 2016		14 000		-14 000
TOTAL	-	14 000	342 031	-12 903

4. Report à nouveau

Suite à des changements de méthode comptable, une somme de 52 K€ a été prélevée, l'impact du changement de méthode entre la provision pour grosses réparations et la provision pour gros entretiens s'est élevé à +116 K€ et pour le retraitement de franchises pour -168 K€.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à 6 145 868 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 5 998 029 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2016, soit :

Résultat de l'exercice 2016 = 6 114 312 €

Distribution = 6 149 543 €

Le solde en report à nouveau = - 35 231 €

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 2017 s'élèvent à 9,1 M€ contre 8,6 M€ pour 2016. Cette progression s'explique principalement par l'acquisition réalisée en 2017, qui a apporté sur l'exercice 2017 un montant de loyers de 277 K€.

2. Charges facturées

Le montant de 1,6 M€ se décompose entre les charges immobilières pour 951 K€ et les taxes (impôts fonciers) pour 595 K€.

3. Reprises de provisions

Elles correspondent à la provision pour gros entretiens pour un montant de 202 K€ (cette information est développée ci-avant à la note 2 de l'Etat du patrimoine page 18).

4. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 2,3 M€ (charges d'exploitation et d'entretien pour 1,3 M€ et taxes pour 992 K€), ces charges sont en très grande partie refacturées aux locataires.

5. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 169 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant à la note 2 de l'Etat du patrimoine page 18.

6. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges, les honoraires de diagnostic, les assurances pour 76 K€.

7. 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 173 K€, en hausse par rapport à l'exercice 2016 (99 K€) suite à l'acquisition de Wittenheim le 28 février 2017 (3 653 K€). Un détail des dettes financières est fourni à la note 10 de l'Etat du patrimoine page 19.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

8. Transfert de charges d'exploitation

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

Les transferts d'un montant de 1,1 M€ se décomposent en commissions de souscriptions pour 789 K€, en commissions sur arbitrage pour 14 K€, en frais d'acquisition des immeubles pour 201 K€ et en frais d'emprunts pour 73 K€.

9. Reprise et dotation des créances douteuses

Une reprise pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 294 K€. Une dotation a été constatée pour 658 K€.

10. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2017 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 716 K€ (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 789 K€ (8 % des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier 75 €)
- Commission sur arbitrage : 14 K€ sur une vente réalisée en 2016 (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€)

11. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires d'avocats et frais d'actes pour 119 K€, des experts immobiliers pour 74 K€, des commissaires aux comptes pour 45 K€, du dépositaire pour 20 K€ et de location pour 24 K€.

12. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 258 K€, les créances irrécouvrables pour 103 K€, les jetons de présence pour 7 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 135 K€ et les frais d'acquisition des immeubles pour 201 K€.

13. 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 dotation faite en 2017 est de 19 K€.

L'indemnité d'éviction payée pour le local des Petits Carreaux à Paris est étalée sur la durée du bail du nouveau locataire, la dotation faite en 2017 est de 63 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

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

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il s'élève à 78 K€, il se compose d'écritures de produits, dont 70 K€ pour une indemnité de perte de loyers sur le sinistre de Plaisir, et charges sur exercice antérieurs.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations avec les parties liées que celles faites avec Peref Gestion détaillées en note 10 ci-avant.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

RÉSULTAT PAR PART * (1)

Le revenu par part de l'exercice 2017 est en hausse par rapport à 2016.
Le résultat par part s'établit à 17,65 € par part en 2017 contre 17,59 € par part en 2016.

	2013		2014		2015		2016		2017	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	24,20	98,56	24,10	98,78	23,90	100,01	24,63	99,53	30,57	99,25
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers	0,34	1,38	0,25	1,04	-0,00	-0,02	-0,00	-0,00	0,00	0,00
Produits divers	0,01	0,05	0,04	0,18	0,00	0,00	0,12	0,47	0,23	0,75
TOTAL REVENUS	24,55	100,0	24,39	100,0	23,90	100,0	24,74	100,0	30,80	100,0
CHARGES										
Commission de gestion	1,98	8,07	1,87	7,65	1,86	7,76	1,90	7,68	2,09	6,80
Autres frais de gestion	0,89	3,64	1,80	7,38	2,00	8,39	2,42	9,79	2,27	7,38
Charges locatives et entretien du patrimoine	1,58	6,45	2,98	12,22	1,46	6,12	2,27	9,19	7,34	23,82
Charges financières	-	-	-	-	0,12	0,51	0,29	1,15	0,50	1,61
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	4,46	18,2	6,65	27,2	5,44	22,8	6,88	27,8	12,20	39,6
AMORTISSEMENT NET										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	0,13	0,53	-0,83	-3,41	0,25	1,04	-0,06	-0,24	-0,09	-0,31
Autres	-	-	0,01	0,04	0,86	3,60	0,33	1,33	1,05	3,39
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,13	0,5	-0,82	-3,4	1,11	4,6	0,27	1,1	0,95	3,1
TOTAL CHARGES	4,59	18,7	5,82	23,9	6,55	27,4	7,15	28,9	13,15	42,7
RÉSULTAT	19,96	81,3	18,57	76,1	17,34	72,6	17,59	71,1	17,65	57,3
Variation report à nouveau	0,92		-0,24		-0,09		-0,11		0,42	
Variation autres réserves	-									
Revenus distribués	19,04		18,81		17,43		17,70		17,22	
Nombre de parts au 31.12	351 778		352 425		349 418		351 324		356 684	
Nombre de parts moyen pour l'exercice (2)	341 093		351 518		351 399		347 569		348 294	

* 5 derniers exercices

Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes

(1) rapporté à la moyenne annuelle, calculée d'après les dates de jouissance [dernière ligne du tableau]

(2) compte tenu des dates de jouissance fixées au 1^{er} jour du 3^{ème} mois suivant le paiement effectif des souscriptions

TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2016	Variation	31/12/2017
Variation de capital, y compris prime d'émission	140 782 529	2 909 655	143 692 184
Cessions d'immeubles	5 062 265	0	5 062 265
Plus ou moins-values sur ventes d'immeubles	343 127	-356 031	-12 903
Bénéfice hors plus-values de cession	6 114 312	31 556	6 145 868
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	110 795	-87 178	23 617
Variation des dettes à long terme	9 001 069	2 098 399	11 099 468
Variation des dettes à court terme	4 613 804	247 769	4 861 573
Dotations nettes aux provisions	1 391 528	135 620	1 527 149
TOTAL DES RESSOURCES	167 419 429	4 979 791	172 399 219
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	130 181 343	3 652 900	133 834 243
Commissions de souscription	12 058 607	789 239	12 847 846
Frais d'acquisition	9 913 474	200 704	10 114 178
Variation des valeurs réalisables	5 198 754	75 511	5 274 264
Fonds de remboursement		0	
Dividendes	6 149 543	-151 515	5 998 029
TOTAL DES EMPLOIS	163 501 720	4 566 839	168 068 559
DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE	3 917 709	412 952	4 330 660
Passif exigible	-4 613 804	-247 769	-4 861 573
Variation des valeurs réalisables	5 198 754	75 511	5 274 264
Solde du dividende	-1 455 738	-88 770	-1 544 508
Cessions en cours			
Acquisitions en cours			
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	3 046 920	151 923	3 198 844

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

ÉVOLUTION DU CAPITAL *

Année (31.12)	Capital nominal 200 €	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31.12
	€	€			€	€
2013	84 426 720	5 939 926	351 778	2 534	507 816	430
2014	84 582 000	498 701	352 425	2 534	243 437	430
2015	83 860 320	-1 039 105	349 418	2 510	127 996	430
2016	84 317 760	1 187 072	351 324	2 495	413 557	430
2017	85 604 160	2 909 649	356 684	2 507	789 239	430

* 5 derniers exercices

RIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ *

Année	Prix de la part au 1 ^{er} janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution sur valeur de marché ** %	Report à nouveau par part au 1 ^{er} janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	€	
2014	430	395,60	18,60	4,37	0,43
2015	430	395,60	19,43 ***	4,53	0,40
2016	430	395,60	18,67 ****	4,34	0,32
2017	430	395,60	17,22	4,00	0,22
2018	430	395,60	NA	NA	0,07

* 5 derniers exercices

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

*** dont 2 € par part lié à la distribution de plus-values

**** dont 0,97 € par part lié à la distribution de plus-values

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS *

Année	Parts retirées		Demandes en suspens	Délai moyen d'exécution	Rémunération du gérant sur les cessions
	Nombre	% des parts en circulation			€
2013	4 946	1,4	0	15 j	3 750
2014	7 332	2,1	0	15 j	4 887
2015	6 801	2	40	15 j **	5 850
2016	10 116	3	0	15 j	7 350
2017	17 583	5	0	15 j	0

* 5 derniers exercices

** si utilisation du fonds de remboursement

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2017		Valeur HD 2016	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
75011	PARIS	Richard Lenoir	22/03/00	Commerce	1 049	373		373	
75002	PARIS	Rameau	01/04/00	Commerce	60	91		91	
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Silly	01/04/00	Commerce	153	424		424	
78600	MAISONS-LAFFITTE	Saint-Germain	23/10/00	Commerce	254	210		210	
75018	PARIS	Damrémont	21/12/00	Mixte H/C	374	429		429	
TOTAL ACQUISITIONS 2000					1 890	1 527	5 451	1 527	5 240
93000	SAINT-OUEN	République	01/01/01	Commerce	198	215		215	
75013	PARIS	Gobelins	03/08/01	Commerce	264	434		434	
TOTAL ACQUISITIONS 2001					462	649	2 050	649	2 000
75011	PARIS	Roquette	14/10/02	Commerce	252	563		563	
75001	PARIS	Saint-Honoré	14/10/02	Commerce	205	286		286	
TOTAL ACQUISITIONS 2002					457	849	2 580	849	2 540
94300	VINCENNES	Montreuil (58)	07/05/03	Commerce	107	426		426	
75006	PARIS	Monsieur Le Prince	27/06/03	Commerce	67	255		255	
TOTAL ACQUISITIONS 2003					174	681	2 440	681	2 440
75019	PARIS	MacDonald	14/01/04	Commerce	943	985		985	
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Reine	12/02/04	Commerce	186	750		750	
75014	PARIS	Raymond Losserand	01/03/04	Commerce	94	187		187	
75004	PARIS	Sévigné	30/04/04	Commerce	31	335		335	
75011	PARIS	Beaumarchais	10/11/04	Commerce	422	800		800	
75019	PARIS	Botzaris	23/12/04	Commerce	243	475		475	
TOTAL ACQUISITIONS 2004					1 919	3 532	9 063	3 532	9 120
60100	CREIL	République	31/03/05	Commerce	117	195		195	
75001	PARIS	Opéra	28/04/05	Commerce	96	719		719	
75002	PARIS	Petits Carreaux	28/04/05	Commerce	464	631		631	
75002	PARIS	Gramont	28/04/05	Commerce	44	213		213	
75005	PARIS	Montagne Ste-Geneviève	28/04/05	Commerce	70	245		245	
75008	PARIS	Tronchet	28/04/05	Bureau	26	107		107	
75012	PARIS	Docteur Goujon	28/04/05	Commerce	41	143		143	
75018	PARIS	Abbesses	28/04/05	Commerce	49	344		344	
94300	VINCENNES	Montreuil (9)	28/04/05	Commerce	30	148		148	
75017	PARIS	Ampère	28/04/05	Parking	0	81		81	
94300	VINCENNES	Laitières	22/09/05	Commerce	24	60		60	
75012	PARIS	Daumesnil	20/10/05	Commerce	128	479		479	
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	Europe	21/12/05	Commerce	606	1 200		1 200	
75012	PARIS	Ledru Rollin	21/12/05	Commerce	122	320		320	
91120	PALaiseAU	Paris	21/12/05	Commerce	193	170		170	
TOTAL ACQUISITIONS 2005					2 010	5 055	12 262	5 055	11 145
91800	BOUSSY-SAINT-ANTOINE	La Ferme	16/02/06	Commerce	1 631	1 035		1 035	
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Thiers	15/05/06	Bureau	126	446		446	

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2017		Valeur HD 2016	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
59320	ENGLLOS	Englos	16/05/06	Commerce	530	678		678	
92800	PUTEAUX	Jean Jaurès	30/10/06	Commerce	90	390		390	
92500	RUEIL-MALMAISON	Marechal Foch	07/11/06	Commerce	258	1 000		1 000	
75006	PARIS	Monsieur Le Prince	14/12/06	Commerce	173	1 020		1 020	
TOTAL ACQUISITIONS 2006					2 808	4 569	6 525	4 569	6 330
95520	OSNY	L'Oseraie	29/01/07	Commerce	888	2 200		2 200	
10150	PONT-SAINTE-MARIE	Marc Verdier	31/01/07	Commerce	1 363	1 639		1 639	
91600	SAVIGNY-SUR-ORGE	Henri Dunant	27/04/07	Commerce	440	630		630	
91410	DOURDAN	Saint-Pierre	29/05/07	Commerce	1 620	1 800		1 800	
67000	STRASBOURG	Rome	27/06/07	Commerce	293	590		590	
75018	PARIS	Trois Frères	05/09/07	Commerce	48	275		275	
95330	ENGHIEN-LES-BAINS	Général de Gaulle	05/10/07	Commerce	226	690		690	
22200	GUINGAMP	Châteaubriand	22/11/07	Commerce	2 020	1 250		1 250	
10120	ST-ANDRÉ-LES-VERGERS	Charles de Refuge	19/12/07	Commerce	634	735		735	
91130	RIS-ORANGIS	Grigny	19/12/07	Mixte B/C	323	550		550	
93340	LE RAINCY	Résistance	19/12/07	Commerce	216	670		670	
93270	SEVRAN	Livry	20/12/07	Commerce	157	450		450	
TOTAL ACQUISITIONS 2007					8 228	11 479	11 625	11 479	11 760
89000	SENS	Les Cannelières	26/03/08	Commerce	480	650		650	
92120	CLICHY (*)	Anatole France	15/04/08	Commerce	748	1 700		1 700	
35760	MONGERMONT	Edison	25/04/08	Commerce	559	1 000		1 000	
75017	PARIS	Courcelles	29/08/08	Commerce	189	1 700		1 700	
75001	PARIS	Croix des Petits Champs	08/09/08	Commerce	137	1 060		1 060	
75008	PARIS	Penthièvre	08/09/08	Commerce	53	425		425	
75014	PARIS	Château	08/09/08	Commerce	64	270		270	
75018	PARIS	Caulaincourt	08/09/08	Commerce	43	205		205	
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Victor Hugo	08/09/08	Commerce	56	210		210	
TOTAL ACQUISITIONS 2008					2 329	7 220	8 747	7 220	8 560
75012	PARIS	Bercy	21/10/10	Commerce	391	2 250		2 250	
75014	PARIS	Maine	15/12/10	Commerce	116	550		550	
TOTAL ACQUISITIONS 2010					507	2 800	4 160	2 800	3 730
92700	COLOMBES	Europe	11/01/11	Commerce	2 444	5 600		5 600	
75013	PARIS	Auguste Blanqui	11/01/11	Commerce	107	470		470	
91470	LIMOURS	Chartres	14/06/11	Commerce	1 779	3 250		3 250	
75009	PARIS	Maubeuge	30/09/11	Commerce	115	565		565	
93200	SAINT-DENIS	Auguste Gillot	17/10/11	Commerce	240	893		893	
75008	PARIS	Miromesnil	10/11/11	Commerce	466	1 650		1 650	
59350	LILLE (*)	Gambetta	10/11/11	Commerce	860	3 000		3 000	
78370	PLAISIR	Valibout	14/12/11	Commerce	880	1 100		1 100	
95210	SAINT-GRATIEN	Raguenets	14/12/11	Commerce	920	1 245		1 245	

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2017		Valeur HD 2016	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
33700	MÉRIGNAC	Henri Vigneau	28/12/11	Commerce	3 728	8 000		8 000	
58200	NEVERS	Jean Moulin	29/12/11	Commerce	1 594	5 437		5 437	
TOTAL ACQUISITIONS 2011					13 133	31 210	28 890	31 210	28 890
75016	PARIS	Lauriston	13/01/12	Commerce	55	345		345	
75001	PARIS	Pierre Lescot	27/01/12	Commerce	192	1 095		1 095	
75009	PARIS	Saint-Lazare	27/01/12	Commerce	164	1 155		1 155	
75016	PARIS	Bois de Boulogne	27/01/12	Commerce	135	950		950	
75014	PARIS	Maine	06/02/12	Commerce	55	420		420	
75016	PARIS	Paul Doumer	06/06/12	Commerce	175	2 980		2 980	
34000	MONTPELLIER	Ganges	19/07/12	Commerce	3 539	6 000		6 000	
84000	AVIGNON	Cap Sud	03/08/12	Commerce	8 031	13 633		13 633	
75020	PARIS	Belleville	24/10/12	Commerce	482	2 053		2 053	
92370	CHAVILLE	Jouy	24/10/12	Commerce	560	1 297		1 297	
92600	ASNIÈRES	Marne	24/10/12	Commerce	316	1 747		1 747	
TOTAL ACQUISITIONS 2012					13 704	31 675	29 872	31 675	29 940
60270	GOUVIEUX	Corbier Thiébaud	26/03/13	Mixte H/C	243	731		731	
60500	CHANTILLY	Connétable	26/03/13	Mixte H/C	535	1 409		1 409	
75007	PARIS	Las Cases	26/03/13	Commerce	24	232		232	
75011	PARIS	Chemin Vert	26/03/13	Commerce	104	560		560	
75014	PARIS	Jean Moulin	26/03/13	Mixte H/C	66	487		487	
75017	PARIS	Guy Môquet	26/03/13	Commerce	31	200		200	
75018	PARIS	Poteau	26/03/13	Mixte H/C	90	430		430	
75018	PARIS	André del Sartre	26/03/13	Commerce	40	225		225	
75020	PARIS	Cambodge	26/03/13	Commerce	81	429		429	
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Reine	26/03/13	Commerce	37	477		477	
92100	NANTERRE	Henri Barbusse	26/03/13	Mixte H/C	368	1 218		1 218	
92170	VANVES	Larmeroux	26/03/13	Commerce	37	117		117	
92300	BOULOGNE-BILLANCOURT	Reine	26/03/13	Commerce	57	550		550	
93200	SAINT-DENIS	Charronnerie	26/03/13	Commerce	49	260		260	
95640	MARINES	Jean Jaurès	26/03/13	Mixte H/C	194	375		375	
75005	PARIS	Valette	25/09/13	Commerce	63	333		333	
75001	PARIS	Étienne Marcel	30/09/13	Commerce	135	885		885	
75005	PARIS	École Polytechnique	30/09/13	Commerce	17	175		175	
75008	PARIS	Boccador	30/09/13	Commerce	44	770		770	
75008	PARIS	Argenson	30/09/13	Commerce	53	240		240	
75008	PARIS	Cambacérès	30/09/13	Commerce	11	214		214	
75008	PARIS	Malesherbes	30/09/13	Commerce	47	404		404	
75009	PARIS	Douai	30/09/13	Commerce	75	402		402	
75015	PARIS	Saint-Charles	30/09/13	Commerce	61	330		330	
TOTAL ACQUISITIONS 2013					2 462	11 453	13 493	11 453	13 265

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2017		Valeur HD 2016	
						Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
06000	NICE	François Grosso	11/12/14	Commerce	830	1 750		1 750	
75011	PARIS	République	17/12/14	Commerce	104	255		255	
TOTAL ACQUISITIONS 2014					934	2 005	2 190	2 005	2 090
75004	PARIS	Henri IV	12/02/15	Commerce	115	1 130		1 130	
75017	PARIS	Mac-Mahon	25/03/15	Commerce	21	380		380	
75001	PARIS	Sainte-Anne	29/06/15	Commerce	146	1 330		1 330	
88000	ÉPINAL	Terres Saint-Jean	30/07/15	Commerce	5317	6 675		6 675	
75008	PARIS	Artois	21/09/15	Commerce	82	900		900	
TOTAL ACQUISITIONS 2015					5 681	10 415	11 313	10 415	11 180
68270	WITTENHEIM	Louis Aragon	28/02/17	Commerce	2 996	3 653			
TOTAL ACQUISITION 2017					2 996	3 653	3 660	0	
TOTAL GÉNÉRAL DES 117 IMMEUBLES					59 694	128 772	154 321	125 119	148 230

(1) La valeur estimée est basée sur l'expertise de fin d'année par le Crédit Foncier Immobilier Expertise.

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m ²	Valeur HD 2017		Valeur HD 2016	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Paris	9 614	38 244	66 138	38 244	63 390
Île-de-France	11 308	23 553	28 102	23 553	27 920
12 régions les + importantes *	35 748	56 706	54 040	53 053	50 810
Autres régions	3 024	10 269	6 041	10 269	6 110
TOTAL	59 694	128 772	154 321	125 119	148 230
Commerce	57 349	122 509	146 305	118 856	140 550
Bureau	571	821	1 100	821	1 090
Autres	1 774	5 442	6 916	5 442	6 590
TOTAL	59 694	128 772	154 321	125 119	148 230

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre Conseil de surveillance a poursuivi son activité et assuré sa vigilance dans tous ses domaines.

Ainsi, nous pouvons vous indiquer pour 2017 que :

- le Taux d'Occupation Financier s'élève à 91,6 % en fin d'année, comme l'année dernière ; c'est le point principal qui conditionne le succès de notre SCPI. Si certains biens retrouvent preneurs rapidement, nous avons plusieurs situations difficiles depuis longtemps ; leur résolution conditionnera l'amélioration de notre résultat.
- le dividende est de 17,22 € pour 2017 (il provient intégralement des loyers), soit un rendement de 4 %.
- le capital est en légère augmentation (de 5 360 parts), soit une capitalisation en fin d'année de 153,3 millions d'euros.

L'expertise annuelle indépendante a encore constaté une revalorisation de notre patrimoine ; en effet, celui-ci demeure essentiellement parisien. En conséquence, la société de gestion a dû revaloriser la valeur de la part de 430 € à 440 € à partir du 1^{er} avril 2018. Il s'agit d'une valorisation conservatrice par rapport à la nouvelle valeur de reconstitution.

Enfin, le Conseil de surveillance espère que les nouveaux dirigeants de Peref Gestion demeurent fidèles à l'esprit de leurs fondateurs et poursuivent une politique de gestion dans l'intérêt des 2 500 associés de Novapierre 1, comme ce fut le cas avant le changement d'actionnaire majoritaire de Peref. Le Conseil de surveillance tient en particulier à ce que ses avis soient pris en compte avant l'engagement de nouveaux investissements ou arbitrages. Il maintiendra sa vigilance et son implication pour cela dans l'intérêt exclusif des associés.

Le Conseil de surveillance regrette qu'une résolution extraordinaire vous soit proposée, envisageant l'augmentation des frais de souscription de 8 % HT à 10 % HT, sans avoir été préalablement consulté pour cela. Il ne peut que vous recommander de refuser cette résolution (13^{ème} résolution à titre extraordinaire).

Les autres résolutions peuvent être acceptées.

C'est dans cet esprit que nous vous invitons à participer à notre prochaine Assemblée Générale le 27 juin prochain.

Paris, le 30 mai 2018

Votre Conseil de surveillance
Jacques de JUVIGNY

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance est composé, à la date de la présente assemblée, de :

- Jacques de JUVIGNY (Président)
- Bertrand DE GEOLES d'ELSLOO
- Guy FAUCHON
- Jacques KUNVARI
- Stéphane LIPSKI
- MESNIL FINANCE CONSEIL représentée par Gérard MAURIN
- Jean-Pierre POULHALEC
- Evelyne SALLEY
- SCI de l'ASNEE représentée par Anne-Sophie DEMAÉ-TIESSSEN
- SNRT représentée par Dominique CHUPIN

Sept des dix mandats arrivent à échéance :

- Jacques de JUVIGNY (Président)
- Jacques KUNVARI
- Stéphane LIPSKI
- MESNIL FINANCE CONSEIL représentée par Gérard MAURIN
- Jean-Pierre POULHALEC
- Evelyne SALLEY
- SCI de l'ASNEE représentée par Anne-Sophie DEMAÉ-TIESSSEN

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

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1	SCI L'ASNEE	Représentée par Monsieur Henri TIESSSEN	72	Retraité / Ancien assureur	162
2	DE JUVIGNY	Jacques	53	Directeur Administratif et Financier en Entreprise	111
3	SALLEY	Evelyne	67	Cadre retraitée d'un groupe international de luxe	52

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (par ordre alphabétique) :

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
4	APICIL	Représentée par Monsieur Franck DERELI	50	Directeur immobilier adjoint	19 022
5	FISCHER	Bruno	47	Notaire	30
6	LEFEVRE	Christian	67	Retraité Ingénieur Financier chez CARDIF ASSURANCES Direction d'un centre de Banque Privée	45
7	SCI AAAZ	Représentée par Fabrice BLANC	43	Officier de gendarmerie Chargé de mission innovation et responsable des achats IT au ministère de l'Intérieur	21

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 **SCPI Novapierre 1** relatifs à l'exercice clos le **31 décembre 2017**, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable.

Cette note précise que les dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016, sont appliquées pour la première fois sur l'exercice clos au 31 décembre 2017. Ce plan comptable remplace de manière obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017 le plan comptable adopté par le CNC le 23 juin 1998 et intégrant les dispositions du règlement 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999. La note précise les principaux éléments du compte de résultat dont la présentation a été modifiée, la note 2 du paragraphe « État du patrimoine » détaille l'impact de ce nouveau règlement sur la provision pour gros entretiens et la note 4 du paragraphe « Variation des capitaux propres » précise l'impact sur le report à nouveau du changement de méthode.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les

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

Comme précisé dans la note 1 du paragraphe « État du patrimoine » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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 5 juin 2018

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Philippe Guéguen

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux Associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

Conventions autorisées 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 en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée

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

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

Avec la société Peref Gestion :

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

1) Commission de gestion

Son montant est de 8 % hors taxes des loyers et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2017, la commission prise en charge par Novapierre 1 s'élève à 715 458 € HT.

2) Commission de souscription

Son montant est au plus égal à 8 % hors taxes du prix de souscription des parts. Au titre de l'exercice 2017, la commission prise en charge par Novapierre 1 s'élève à 789 239 € HT.

3) Commission sur les ventes

Son montant est égal à 2 % HT des ventes hors droits lors des cessions d'actifs. Ce taux est réduit à 1,5 % en cas d'intervention d'un intermédiaire. Dans ce dernier cas, le montant total de la commission est plafonné à 5 % HT de la valeur de l'actif calculée hors droits. 14 000 € ont été pris en charge par Novapierre 1 au titre de l'exercice 2017.

4) Commission sur mutation des parts

Au titre de frais de dossier, un forfait de 75 € HT par titulaire. Aucune commission n'a été facturée sur l'année 2017.

5) Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobiliers

Son montant est de 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ HT suivis directement par la société de gestion. Aucune commission n'a été facturée sur l'année 2017.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 5 juin 2018

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Philippe Guéguen

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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale annuelle extraordinaire afin de soumettre à votre approbation différentes modifications statutaires.

Nous vous proposons de ratifier le transfert du siège social de votre SCPI, compte tenu du prochain déménagement et du transfert de siège corolaire de PAREF GESTION au 153 boulevard Haussmann à Paris 8^{ème} à compter du 13 juillet 2018.

Cette décision s'accompagne d'un assouplissement des statuts de votre SCPI afin que, lorsque la société de gestion décide du transfert de siège en tout autre endroit du même département, celle-ci puisse procéder à la modification corrélative des statuts au titre du transfert de siège social, sans recourir à la consultation de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Enfin, la société de gestion soumet à votre décision une harmonisation de la rédaction des statuts à la convention conclue entre PAREF GESTION et le dépositaire en ce qui concerne la durée de son mandat et les conditions de nomination de ce dernier.

La Société de Gestion

TEXTE DES RÉSOLUTIONS



TEXTE DES RÉSOLUTIONS

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017

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 2017 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 sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte qu'aucune convention de cette nature n'a été conclue au cours de l'exercice.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la société de gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017

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

Résultat au 31/12/2017	6 145 868 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	75 563 €
Impact changement de méthode*	- 51 947 €
Résultat distribuable au 31/12/2017	6 169 484 €
Distribution 2017	5 998 029 €
Solde report à nouveau au 31/12/2017	171 456 €

*évolution de la réglementation comptable : abandon de la provision pour grosses réparations, création de la provision pour gros entretien, reprise de l'étalement de franchises.

En conséquence, le résultat pour une part est de 17,65 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 17,22 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 2017 à :

La valeur comptable	120 888 712 €, soit 339 € par part
---------------------	------------------------------------

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2017 à :

La valeur de réalisation	146 607 046 €, soit 411 € par part
La valeur de reconstitution	171 936 001 €, soit 482 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation de vente d'éléments d'actifs

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la société de gestion de procéder, dans le cadre de l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables. Elle l'autorise également à effectuer, pour les besoins de la gestion du patrimoine, des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Les présentes autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte 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 2018.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Autorisation d'emprunt

Après avoir rappelé que l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 a autorisé la société de gestion, au nom et pour le compte de la SCPI, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de vingt-cinq (25) millions d'euros, Après avoir constaté, qu'au 31 décembre 2017, le montant des emprunts contractés par la SCPI s'élève à 8 877 965 millions d'euros,

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale autorise la société de gestion, au nom et pour le compte de la SCPI, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant maximum égal à 25 % de la valeur estimée des actifs immobiliers détenus directement et/ou indirectement par la SCPI arrêtée au 31 décembre de l'exercice écoulé, et décide que ces autorisations sont accordées à compter de ce jour et jusqu'à ce que la limite mentionnée ci-dessus soit atteinte ou que l'Assemblée Générale décide de modifier cette limite.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement partiel du mandat des membres du Conseil de surveillance

Après avoir rappelé que l'article 18 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance est composé de sept membres au moins et de dix membres au plus, désignés parmi les associés possédant au moins 20 parts et ayant moins de 75 ans à la date de leur élection, et nommés pour trois ans et toujours rééligibles, 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 :

- Monsieur Jacques de JUVIGNY
- Monsieur Jacques KUNVARI
- Monsieur Stéphane LIPSKI
- Monsieur Jean-Pierre POULHALEC
- Madame Evelyne SALLEY
- La SCI de l'ASNEE, représentée par Anne-Sophie DEMAË-TIESSEN
- La société MESNIL FINANCE CONSEIL, représentée par Gérard MAURIN

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

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
1	SCI de l'ASNEE	Représentée par Monsieur Henri TIESSEN	72	Retraité / Ancien assureur	162
2	DE JUVIGNY	Jacques	53	Directeur Administratif et Financier en Entreprise	111
3	SALLEY	Evelyne	67	Cadre retraitée d'un groupe international de luxe	52

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

	NOM	PRÉNOM	ÂGE	PROFESSION	NOMBRE DE PARTS
4	APICIL	Représentée par Monsieur Franck DERELI	50	Directeur immobilier adjoint	19 022
5	FISCHER	Bruno	47	Notaire Retraité	30
6	LEFEVRE	Christian	67	Ingénieur Financier chez CARDIF ASSURANCES - Direction d'un centre de Banque Privée	45
7	SCI AAAZ	Représentée par Fabrice BLANC	43	Officier de gendarmerie Chargé de mission innovation et responsable des achats IT au ministère de l'Intérieur	21

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 2020.

ONZIÈME RÉSOLUTION

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 six ans, L'Assemblée Générale prend acte de l'arrivée à terme, à l'issue de la présente assemblée, du mandat de la société PriceWaterhouse-Coopers Audit en qualité de commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, et décide en conséquence, de renouveler son mandat pour une période de six ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

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 six ans, L'Assemblée Générale prend acte de l'arrivée à terme, à l'issue de la présente assemblée, du mandat de Monsieur Yves NICOLAS en qualité de commissaire aux comptes suppléant de la SCPI, et décide en conséquence, de nommer Monsieur Patrice MOROT, 63 rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex, pour le remplacer, pour une période de six ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Augmentation du taux de la commission de souscription

L'Assemblée Générale décide d'augmenter le taux de la commission de souscription de 8 % à 10 % du prix de souscription à compter du 1^{er} janvier 2019 et approuve, en conséquence, les modifications afférentes de l'article 17 des statuts de la SCPI « Rémunération de la société de gestion » de la manière suivante :

Ancien article :

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. [...] »

Nouvel article :

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 10 % 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. [...] »

(Le reste de l'article reste inchangé)

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Ratification du transfert de siège social de la SCPI

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 4 des statuts de la SCPI, le siège social de la SCPI peut être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la société de gestion, L'Assemblée Générale prend acte de la décision de la société de gestion de transférer le siège de la SCPI du « 8 rue Auber, 75009 Paris » au « 153 boulevard Haussmann, 75008 Paris », à compter du 13 juillet 2018, et décide, en conséquence, de modifier l'article 4 des statuts de la SCPI fixant le siège social de la SCPI comme suit :

Ancien article :

Article 4 - Siège social

« Le siège social est fixé à PARIS 9^{ème}, 8, rue Auber. »

Nouvel article :

Article 4 - Siège social

« Le siège social est fixé à PARIS 8^{ème}, 153, boulevard Haussmann. »

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à réaliser toutes les formalités de publicité requises par la loi afin de matérialiser cette modification.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs de la société de gestion pour modifier les statuts en cas de transfert du siège social dans la même ville ou dans un département limitrophe

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 4 des statuts de la SCPI, le siège social de la SCPI peut être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la société de gestion, L'Assemblée Générale décide de modifier cet article afin de permettre à la société de gestion de modifier les statuts en conséquence de sa décision de transfert du siège social en tout endroit du même département et approuve, en conséquence, les modifications afférentes de l'article 4 des statuts de la SCPI « Siège social » de la manière suivante :

Ancien article :

Article 4 - Siège social

« Le siège social est fixé à PARIS 9^{ème}, 8, rue Auber. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale extraordinaire. »

Nouvel article :

Article 4 - Siège social

« Le siège social est fixé à PARIS 8^{ème}, 153, boulevard Haussmann. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale extraordinaire. »

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Modification de la durée du mandat et des conditions de nomination du dépositaire

Après avoir constaté que la clause de l'article 19 des statuts de la SCPI relative au dépositaire de la SCPI prévoit que : « La durée du mandat du dépositaire est de un an. Il est reconductible. »,

Après avoir constaté que la convention conclue avec le dépositaire de la SCPI le 31 octobre 2014 est conclue pour une durée indéterminée, L'Assemblée Générale décide de modifier cette clause des statuts afin de refléter cette durée, et approuve, en conséquence, les modifications afférentes de l'article 19 des statuts de la SCPI de la manière suivante :

Ancien article :

Article 19 - Commissaires aux comptes – expert immobilier et dépositaire

« [...] La Société est tenue de désigner un dépositaire. Cette désignation est soumise à la décision de l'assemblée générale ordinaire des associés. La durée du mandat du dépositaire est de un an. Il est reconductible. Sa cessation ne donne lieu à aucune indemnité. [...] »

Nouvel article :

Article 19 - Commissaires aux comptes – expert immobilier et dépositaire

« [...] La Société est tenue de désigner un dépositaire. Cette nomination est soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire des associés. La durée du mandat du dépositaire est indéterminée. [...] »

(Le reste de l'article est inchangé).

Après avoir constaté que l'article 22 des statuts prévoit par erreur que la nomination du dépositaire relève de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire,

L'Assemblée Générale décide de supprimer dans un souci de cohérence la phrase suivante de l'article 22 « Assemblée générale extraordinaire » : « - Elle désigne le dépositaire sur proposition de la société de gestion », et approuve, en conséquence, les modifications afférentes de l'article 22 des statuts de la SCPI de la manière suivante :

Ancien article :

Article 22 - Assemblée générale extraordinaire

« [...] Elle peut décider notamment :

- la transformation de la société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire appel publiquement à l'épargne
 - l'augmentation ou la réduction du capital social,
 - l'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion,
 - la modification de la politique d'investissement,
 - la réouverture du capital après trois ans sans souscription.
- Elle désigne le dépositaire sur proposition de la société de gestion. [...] »

Nouvel article :

Article 22 - Assemblée générale extraordinaire

« [...] Elle peut décider notamment :

- la transformation de la société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire appel publiquement à l'épargne
- l'augmentation ou la réduction du capital social,
- l'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion,
- la modification de la politique d'investissement,
- la réouverture du capital après trois ans sans souscription. [...] »

(Le reste de l'article est inchangé).

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

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.



NOVA PIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social : 8, rue Auber – 75009 Paris

425 103 017 RCS Paris

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°05-31

en date du 20 septembre 2005.



PAREF GESTION

Société de Gestion de Portefeuille
Siège social : 8 rue Auber - 75009 Paris
T +33 (0)1 40 29 86 86
www.paref-gestion.com

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 €
380 373 753 RCS Paris
Cartes Professionnelles Transaction et Gestion N° CPI 7501 2016 000 007 476
Agrément AMF GP-08000011 du 19/02/2008
Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

 **PAREF**
GESTION