



NOVAPIERRE 1

RAPPORT ANNUEL

2021



ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

En 2021, votre SCPI Novapierre 1 est entrée dans une nouvelle phase de son histoire.

Sur le plan du rendement, Novapierre 1 signe sa meilleure performance depuis 10 ans, affichant un taux de distribution de 4,80 % sur l'année pour un dividende de 21,12 euros par part. C'est donc 35 points de base au-dessus du taux moyen de distribution des SCPI du marché toutes catégories confondues (4,49 %), calculé par l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIIM). La stratégie d'investissement de la SCPI, la stratégie de gestion mise en place pour atténuer l'impact de la crise de Covid-19 sur la SCPI et les efforts déployés par notre société de gestion sont à l'origine de cette forte performance.

En dépit d'une année 2021 encore difficile pour les commerces français, les actions menées par nos équipes immobilières tant sur le recouvrement des impayés Covid que sur la relocation d'espaces vacants ont contribué au bon résultat de votre SCPI. Avec 28 signatures de baux sur l'année, dont 22 nouveaux baux, l'activité locative de l'année a généré un loyer annuel de 1 332 k€, soit 9,0 % du loyer total de la SCPI. Grâce à cette activité des plus soutenues, le taux d'occupation financier de la SCPI s'affiche désormais à 87,9 % au 31 décembre 2021, ce chiffre ne comprenant pas les locaux loués avec franchise de loyer représentant 2,3 % supplémentaires.

La mise en place du fonds de remboursement au cours de l'année a également participé au dynamisme de votre véhicule. Grâce à ce fonds alimenté par le produit des cessions 2021, 5 731 parts de la SCPI en attente de retrait ont pu être remboursées. Ces cessions qui se sont élevées à 8 M€ sur l'année ont été réalisées à un prix 9 % supérieur à leur valeur d'expertise, ce qui témoigne de la qualité des actifs de votre patrimoine. Autre signe positif quant à la bonne tenue de votre portefeuille, sa valeur progresse en fin d'année de 0,2 % à périmètre constant.

Cette nouvelle histoire, nous continuons à l'écrire en 2022 : nous poursuivons activement notre travail sur le portefeuille existant, œuvrant toujours avec la plus grande ambition de développement pour Novapierre 1 !

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial



SOMMAIRE

SCPI CLASSIQUE À CAPITAL VARIABLE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 9 JUIN 2022

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2021	3
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021	4
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	7
Rapport de conjoncture	7
Rapport immobilier	9
Rapport administratif et financier	14
Vie sociale	17
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021	19
État du patrimoine	19
Variation des capitaux propres	20
Hors Bilan	20
Compte de résultat	21
ANNEXE AUX COMPTES	23
État du patrimoine	23
Variation des capitaux propres	28
Compte de résultat	29
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	32
Evolution par part des résultats financiers	32
Tableau de financement	33
Emploi des fonds	33
Évolution du capital	33
Évolution du prix de part et taux de distribution sur valeur de marché	34
Évolution des conditions de cession ou de retrait	34
Inventaire détaillé des placements immobiliers - NOVAPIERRE 1	35
Répartitions sectorielles et géographiques - NOVAPIERRE 1	37
Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles	37
Inventaire détaillé des placements immobiliers - IMMOCTAVE	38
Répartitions sectorielles et géographiques - IMMOCTAVE	39
Cessions 2021	39
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	41
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	43
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2021	43
Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	45
TEXTES DES RÉSOLUTIONS	47
Résolutions à titre ordinaire	47

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE **EXERCICE 2021**

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Jacques de JUVIGNY - Directeur Administratif et Financier

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

MEMBRES

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

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

Hervé BONISCHOT - Gestionnaire pour compte propre

Yves BOUGET - Retraité

Bruno FISCHER - Notaire

Benoît MICHEL - Consultant immobilier

SCI de l'ASNEE représentée par Henri TIESSEN

Membres dont les mandats arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022 :

Bertrand de GELOES d'ESLOO - Retraité

PRIMONIAL CAPIMMO représentée par Grégory FRAPET

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

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représentée par Mathilde HAUSWIRTH

Suppléant : Patrice MOROT

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

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD

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

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

■ PAREF Gestion

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

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

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ

**NOVAPIERRE 1**

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

**CAPITALISATION 188,1 M€****2 480 ASSOCIÉS****427 413**NOMBRE DE PARTS
EN CIRCULATION**440 €**PRIX DE SOUSCRIPTION
(dont 8 % de commission de souscription)**404,80 €**

PRIX DE RETRAIT



VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

VALEUR DE RÉALISATION		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	175 714 472 €	Montant total	204 572 440 €
Montant par part	411 €	Montant par part	479 €



PERFORMANCES

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

15 ans		5,41 %
10 ans		4,08 %
5 ans		3,09 %

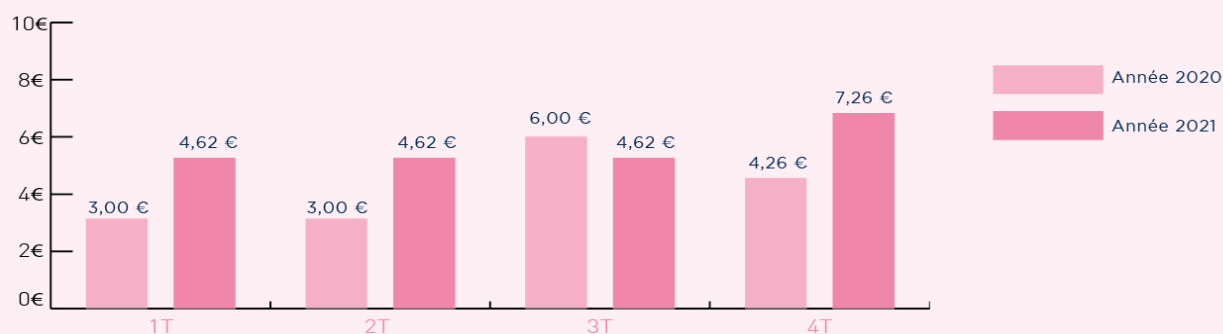
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE
(TRI)**4,80 %**

TAUX DE DISTRIBUTION*

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



DISTRIBUTION

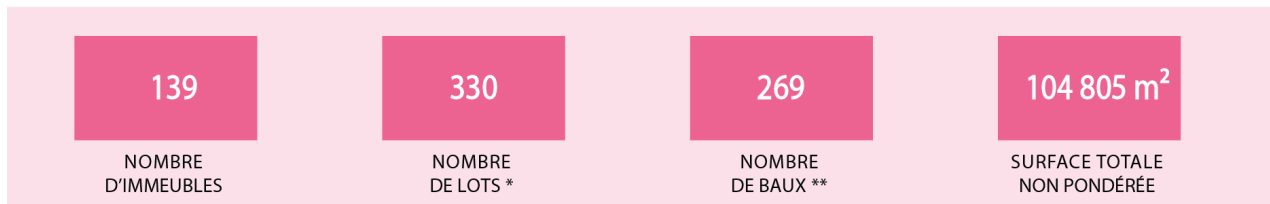


ACOMPTES DE DISTRIBUTION PAR PART

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

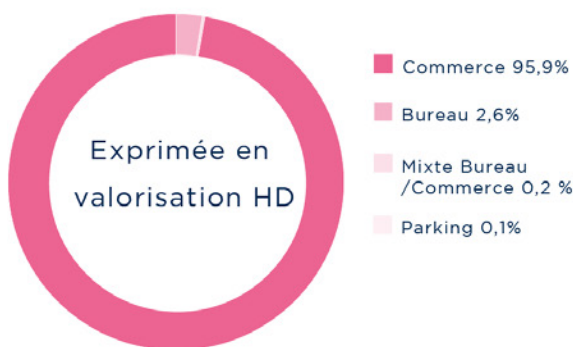


PATRIMOINE

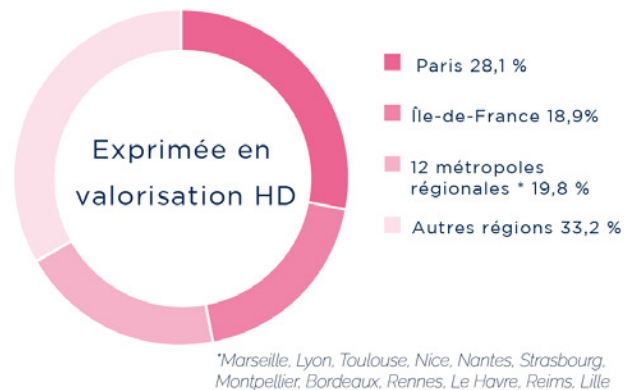


* Unité locative louée ou non louée / ** Unité locative louée

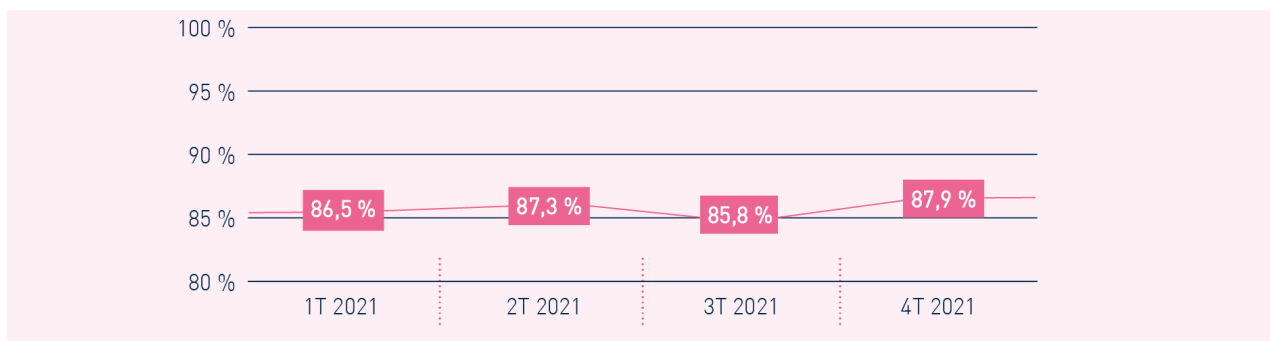
RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2021*



* Taux d'Occupation Financier (TOF) : le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) en vigueur jusqu'au 31/12/2021. 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. Le TOF moyen sur l'année 2021 est de 86,9%.

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



Summer Flow

SHOP ONLINE



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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux articles 20 et 21 des statuts et à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables au 1^{er} janvier 2018.

■ RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après une année 2020 marquée par l'impact de la crise Covid-19 sur l'économie française, l'année 2021 a été celle du rebond. En effet, le Produit Intérieur Brut (PIB) français a progressé de 7,0 % sur l'année, tirant la croissance de la zone euro à la hausse (+5,2 % en 2021). Ce dynamisme français est notamment soutenu par la forte augmentation de l'investissement des ménages et des entreprises, en progression de 11,7 % par rapport à 2020.

Le premier trimestre 2021 a cependant été encore largement affecté par les restrictions sanitaires. Les mesures annoncées dès octobre 2020 (couvre-feu, fermeture de certaines activités) se prolongeant, l'activité du trimestre restait encore ainsi très inférieure à son niveau d'avant crise sanitaire (-4,7 % sur le trimestre).

Le deuxième trimestre 2021 a été marqué par le troisième confinement généralisé au niveau national avec, à nouveau, la fermeture des commerces non essentiels et l'interdiction de se déplacer au-delà de dix kilomètres. En deuxième partie de trimestre, la levée progressive de ces restrictions laissait entrevoir l'espoir d'une sortie de crise, ce qui a incité les ménages à consommer, entraînant une augmentation du PIB de 0,9 % par rapport au trimestre précédent ce qui restait malgré tout inférieur de 3,3 % au niveau d'avant crise.

Le troisième trimestre 2021 fut marqué par la poursuite de la levée progressive des mesures, entraînant un rebond de l'activité (+3,0 %), principalement grâce à la consommation

des ménages (+4,9 %), la consommation publique marquée par le retour à la normale des services d'enseignement et par la campagne de vaccination et de tests. Les échanges extérieurs ont également joué positivement sur la croissance, notamment grâce au retour, même partiel, du tourisme international.

Au quatrième trimestre 2021, l'économie française a poursuivi sa reprise, dépassant de près de 1 % son niveau de fin 2019.

Autre excellent résultat de l'année, le taux de chômage a enregistré une forte baisse sur l'année 2021, atteignant 7,2 % en fin d'année, se rapprochant ainsi de son niveau le plus bas depuis 40 ans (6,9 %).

Dans ce contexte économique dynamique, le marché des fonds immobiliers affiche un visage enjoué. En effet, les SCPI ont enregistré une collecte de 7,4 milliards d'euros, en hausse de 22 % par rapport à 2020, se rapprochant du record atteint en 2019 (8,6 milliards). Les SCPI à dominance bureau ont capté 45 % de cette collecte, les SCPI santé et éducation 25 %, les SCPI diversifiées 20 %, les SCPI résidentielles 4 %, les SCPI logistique et locaux d'activité 4 % et les SCPI commerces 2 %. Les SCPI à dominante hôtels, tourisme et loisir viennent fermer la marche avec 0,1 % de captation. Au 31 décembre 2021, la capitalisation des SCPI atteignait 78,6 milliards d'euros soit une hausse de 10 % sur un an.



MARCHÉ IMMOBILIER

En 2021, le volume d'investissement en France s'établit à 25,3 milliards d'euros, en baisse de 5,6 % par rapport à 2020 qui cumulait 26,8 milliards d'euros. Ce chiffre de 2021 est néanmoins en ligne avec la moyenne décennale (25 milliards d'euros) mais reste marqué par les effets de la crise : 40 % des volumes ont été enregistrés pendant le dernier trimestre, marquant ainsi les signes d'une forte reprise en fin d'année.

Les transactions d'un volume supérieur à 100 millions d'euros ont représenté 46 % des volumes totaux (contre 60 % environ pour les deux années précédentes), les investissements les plus plébiscités des investisseurs étant ceux compris entre 50 et 100 millions d'euros en 2021. Avec une augmentation de 75 % par rapport à 2020 (soit une hausse de 3,2 milliards d'euros à 5,6 milliards d'euros), ils ont affiché un niveau 1,4 fois supérieur à leur moyenne décennale.

Dans la continuité de 2020, on observe, cette année encore, une baisse de l'investissement en bureau, principalement due aux incertitudes toujours présentes face à la pandémie et à l'impact du télétravail sur la demande. Le bureau reste néanmoins l'actif favori des investisseurs, représentant 62 % des volumes avec 15,7 milliards d'euros investis. Le marché industriel et logistique est le grand gagnant de cette année 2021, enregistrant un dynamisme sans précédent pour atteindre 6,6 milliards d'euros investis soit 26 % du volume total. Le commerce enregistre, quant à lui, le volume le plus bas de ces dix dernières années avec 3,1 milliards d'euros investis, soit 12 % du volume total.

La localisation des investissements fait ressortir une tendance au rééquilibrage en faveur des régions. En effet, celles-ci ont attiré près de 40 % de l'investissement total en 2021 soit 15 % de plus que la moyenne décennale. Cela s'explique en partie par l'essor du segment industriel & logistique. Le marché francilien attire un peu moins, avec une baisse de 22 % de l'investissement en bureau et une baisse de 17 % tous produits confondus par rapport à 2020. Enfin, malgré un contexte de crise sanitaire, le marché français a continué d'attirer les investisseurs internationaux qui représentent 43 % des volumes réalisés, soit le même niveau que 2019. Ces investisseurs ont notamment investi dans le secteur des commerces via des portefeuilles d'actifs.

MARCHÉ DES COMMERCES

Le marché de l'investissement français en commerces a enregistré près de 3,1 milliards d'euros de transactions en 2021, soit un recul de 30 % par rapport à 2020 et de 32 % par rapport à la moyenne décennale. Cette baisse est en partie due à un 1^{er} semestre enregistrant seulement 700 millions d'euros investis, ce qui s'explique par la fermeture des commerces toujours en vigueur en France impliquant un certain attentisme des investisseurs. La part des transactions d'actifs commerciaux a donc logiquement diminué, atteignant son plus bas niveau depuis 2008. Elle se situe à 12 % du marché total contre 16 % en 2020 et est bien en dessous de la moyenne décennale de 20 %.

La baisse des volumes investis se confirme également par un nombre de transactions plus faible. On constate 188 transactions en 2021, constituant un recul de 10 % sur la moyenne décennale et de 11 % par rapport à 2020. Contrairement à l'année précédente, en 2021, les volumes d'investissements ont porté sur tout type d'actif commercial : les transactions supérieures à 100 millions d'euros ont représenté 36 % des volumes échangés contre 58 % l'année précédente tandis que les petits et moyens volumes (inférieurs à 100 millions d'euros) ont contribué à hauteur de près de deux tiers du volume investi.

L'année 2021 a été marquée par un bouleversement de l'ordre établi concernant la répartition des volumes d'investissement par sous-classe d'actifs. En effet, 2021 a fait émerger les retail parks qui ont représenté 51 % des volumes investis, contre à peine 20 % en 2020. Cette tendance s'explique par un attrait de plus en plus grand des enseignes envers ce type d'actif, où elles y trouvent plus de surfaces et un coût immobilier bien moindre pour une fréquentation quasi équivalente à une galerie ou un centre commercial. Ce penchant pour les retail parks se retrouve aussi chez la clientèle qui, grâce à ce modèle, profite d'un stationnement plus facile et gratuit. On observe donc de ce fait, le volume des centres commerciaux et pieds d'immeubles diminuer. Ils représentaient respectivement 23 % et 26 % en 2021, soit une baisse de ces deux catégories de commerce de 15 % par rapport à leur moyenne des dix dernières années.

Concernant la nationalité des investisseurs, le marché du commerce, traditionnellement plus domestique, a vu la part d'investisseurs étranger augmenter à 35%, largement au-dessus des années précédentes.

Sources : Cushman & Wakefield commerces T4 2021 / JLL T4 2021 / BNP Paribas Real Estate 2021 / INSEE / Banque de France mars 2022

PERSPECTIVES 2022

Bien que présentant des incertitudes sur le plan politique, économique et sanitaire, la France aborde 2022 forte d'un dynamisme certain. En effet, les prévisions de croissance de la Banque de France annoncent une progression de 3,2 % du PIB pour l'année 2022 et le taux de chômage français est au plus bas depuis 2008 (7,2 %).

Côté investissement commerces, on note également quelques signaux de reprise, comme le retour de certains investisseurs sur cette classe d'actifs. Les actifs les plus plébiscités en 2022 seront certainement les commerces alimentaires et les retail parks, dans le sillage de la tendance de 2021.

Enfin, le marché s'attend également à un report des investissements logistique vers le commerce, ces derniers présentant désormais des taux de rentabilité plus attractifs. Ceci pourrait alors impliquer une compression des taux de rendement des actifs commerciaux, après deux années de stagnation, voire de hausse pour les actifs les plus difficiles.

■ RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Pour Novapierre 1, SCPI spécialisée dans l'immobilier de commerces, l'année 2021 reste marquée par les différentes périodes de confinement et de fermetures temporaires de ses commerces. La pandémie a entraîné de multiples fermetures et restrictions, ce qui a bien évidemment perturbé l'activité des commerçants. L'arrêt brutal de leur activité et le manque de visibilité quant à leur réouverture ont entraîné un volume important d'impayés pour la SCPI. Les différents efforts déployés par la Société de gestion ont toutefois permis d'optimiser le recouvrement des loyers et charges. Au 31 décembre 2021, le taux de recouvrement des loyers et charges s'établissait à 85 % pour le 4T 2021.

Parallèlement à cela, et en dépit d'une réduction partielle de l'activité de nombreux commerces sur l'année, Novapierre 1 a continué à louer ses locaux. La SCPI a notamment signé un nouveau bail avec l'enseigne Mobilier de France qui s'est installée le 1er juillet 2021 sur 797 m² au cœur de la zone commerciale de Vallauris. Elle a également loué 392 m² à un cabinet dentaire à Quincy-sous-Sénart ou encore 720 m² à un restaurant à Marmande. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) de la SCPI baisse néanmoins de 90,1 % à fin 2020 à 87,9 % à fin 2021, du fait de plusieurs départs de locataires et d'octrois de franchises de loyer à 15 nouveaux locataires

ayant signé un bail en 2021. Les locataires sous franchise de loyer ne sont en effet pas pris en compte dans le calcul du TOF au 31/12/2021. Cette méthodologie a été modifiée au 1T 2022 afin de prendre en compte les franchises de loyer dans le calcul du TOF. Ainsi en prenant en compte la nouvelle méthodologie, le TOF au 31/12/2021 s'établit à 89,0%.

Durant cette année, Novapierre 1 a entre autres pu céder un portefeuille de 4 commerces parisiens en pied d'immeuble. Cette transaction, conclue au prix net vendeur de 6,4M€ (contre une valeur d'expertise de 5,6M€), a impliqué une légère baisse de la valeur totale du patrimoine. Novapierre 1 a également cédé plusieurs lignes non-stratégiques, à savoir une galerie commerciale à Boussy-Saint-Antoine pour 1,2 M€, et deux appartements dans le 18^e arrondissement de Paris pour 425 K€.

Le produit de cession de ces actifs a pu alimenter le fonds de remboursement de la SCPI. Chaque associé souhaitant se retirer de la SCPI s'est vu proposer en 2021 une sortie via le fonds de remboursement : 5 731 parts ont ainsi pu être rachetées au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de la SCPI s'établit donc à 240 M€ (contre 245 M€ fin décembre 2020), grâce au maintien des valeurs des autres actifs du patrimoine.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2021, la Société de gestion a réalisé plusieurs ventes détaillées ci-dessous pour un total de 8,0 M€.

Ces ventes ont permis de réaliser des plus-values nettes de 3,3 M€ par rapport aux prix d'acquisition de ces actifs. Ces ventes à de bonnes conditions prouvent la résilience du modèle économique de NOVAPIERRE 1.

	Nb de lots	Surface m ²	Prix net vendeur (€)	Prix d'acquisition (€)	Impôts plus-value (€)	Plus-value nette (€)	Expertise 2020 (€)
Paris Poteau	1	37	280 000	157 920	11 188	99 323	292 000
Paris Damremont	3	17	183 000	17 577	11 362	146 101	156 000
Boussy St Antoine*	10	1 622	1 215 000	1 035 462	268	153 643	1 215 000
Croix des Petits Champs	1	65	751 837	527 912	26 433	191 206	726 000
Paris Petits Carreaux	2	97	1 858 838	326 848	184 529	1 453 062	1 671 000
Paris Belleville*	1	482	2 972 500	2 053 157	144 437	793 434	2 360 000
Paris M. Prince 32'	1	67	771 825	255 000	53 125	482 464	810 000
Total	19	2 387	8 033 000	4 373 875	431 342	3 319 232	7 230 000

* Actifs vendus en intégralité, au nombre de 3, d'où un passage de 142 actifs en 2020 à 139 actifs en 2021. Les autres actifs du tableau ci-dessus n'ont été que partiellement cédés (arbitrages de certains lots).

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

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

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

Au total, l'expertise en périmètre courant du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 239 537 K€, en légère baisse (- 2,3 %) par rapport à fin 2020 (245 159 K€).

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

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



EMPRUNTS

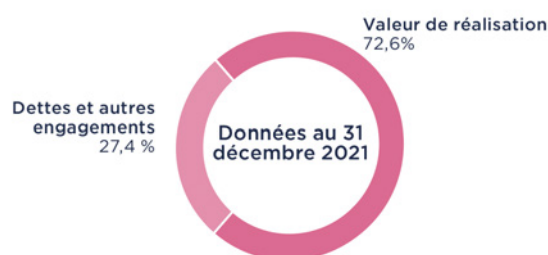
Au 31 décembre 2021, la dette bancaire globale de la SCPI s'élève à 66,4 M€ (69,4 M€ à fin 2020), dont 64,1 M€ d'emprunts bancaires et 2,3 M€ de lignes de crédit.

La SCPI a bénéficié d'un Prêt Garanti par l'Etat durant l'exercice 2021 d'un montant de 1,5 M€ à un taux de 0 % avec une échéance en juillet 2022.

Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs immobiliers) est de 27,7% (28,3% en 2020). Un détail de l'endettement est présenté en note 11 de l'annexe aux comptes.

Pour mémoire, l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 avril 2019 a autorisé la société de gestion à recourir à des financements avec ou sans sûretés réelles à hauteur de 30 % maximum de la valeur des actifs immobiliers détenus. L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2021 s'élève à 71,9 M€.

Depuis le 1er janvier 2022, l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) préconise aux SCPI de présenter le ratio dettes et autres engagements. Le ratio se calcule de la manière suivante (Dettes + Engagements financiers / Actif Brut), avec cette méthode de calcul, l'endettement de la SCPI ressort à 27,4% (28,2% en 2020).



SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2021, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 87,9 %. Le TOF moyen sur l'année 2021 est de 86,9 %. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) en vigueur jusqu'au 31/12/2021.

Cette méthodologie a été modifiée au 1T 2022 afin de prendre en compte les franchises de loyer dans le calcul du TOF, cela se reflètera donc sur les futurs TOF de 2022. En prenant en compte cette nouvelle méthodologie, le TOF s'affiche à 89,0 % au 31/12/2021.

Au 31 décembre 2021, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 90,4 %.

* 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 2021, 61 lots sont vacants représentant une surface totale de 9 626 m² dont 8 848 m² de commerce, 369 m² de bureaux et 409 m² d'habitation.

Parmi ces lots vacants, 21 sont en cours d'arbitrage (dont 2 pour lesquels une promesse est signée) et 8 sont compris dans un projet de restructuration (centre com de Caen).

BAUX SIGNÉS

NOVAPIERRE 1 - 14 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2021 pour une surface de 3 184 m².

IMMOCTAVE 1 - 8 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2021 pour une surface de 3 157 m².

SOCIETE	VILLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
NOVAPIERRE 1	WITTENHEIM - Subway	Commerce	01-janv.-21	33 630 €	306 m ²
NOVAPIERRE 1	COLOMBES - IRIS VISION	Commerce	01-févr.-21	33 000 €	180 m ²
IMMOCTAVE 1	MARSEILLE - ROMY SARL	Commerce	01-mars-21	42 000 €	99 m ²
IMMOCTAVE 1	SEMUR-EN-AUXOIS - CHAMPLON PRESSE TABAC	Commerce	01-avr.-21	9 500 €	119 m ²
IMMOCTAVE 1	MARMANDE - SARL LE SOLEND	Commerce	01-mai-21	45 000 €	720 m ²
IMMOCTAVE 1	LONS - SAS FOODTRADE	Commerce	06-mai-21	28 000 €	252 m ²
IMMOCTAVE 1	NICE - CLINADENT	Commerce	10-mai-21	75 000 €	338 m ²
IMMOCTAVE 1	VALLAURIS - MOBILIER DE France	Commerce	01-juin-21	110 000 €	797 m ²
NOVAPIERRE 1	PARIS MAINE 124 - BISTRO COBALT	Commerce	01-juil.-21	38 368 €	116 m ²
NOVAPIERRE 1	EPINAL - H&H	Commerce	01-juil.-21	56 400 €	582 m ²
NOVAPIERRE 1	PARIS AMPERE - PASCAL BOURCET	Parking	09-juil.-21	1 598 €	N/A
NOVAPIERRE 1	PARIS HENRI IV - BORGIDIS	Commerce	01-août-21	65 000 €	115 m ²
IMMOCTAVE 1	ANGOULINS - KITCH 17	Commerce	06-août-21	68 000 €	440 m ²
IMMOCTAVE 1	QUINCY/SENART - PRESTADENTAL	Commerce	08-août-21	98 757 €	392 m ²
NOVAPIERRE 1	LIMOURS - PICARD	Commerce	24-août-21	52 380 €	388 m ²
NOVAPIERRE 1	WITTENHEIM - RK Fitness	Commerce	01-sept.-21	47 080 €	428 m ²
NOVAPIERRE 1	LIMOURS - COCCI MARKET	Commerce	10-sept.-21	50 000 €	631 m ²
NOVAPIERRE 1	PARIS MAINE 197 - AABDJ Funéraire	Commerce	18-nov.-21	39 000 €	55 m ²
NOVAPIERRE 1	PARIS LOSSERAND - POKE LOSSERAND	Commerce	18-nov.-21	25 000 €	58 m ²
NOVAPIERRE 1	CLICHY - DIGITAL CODERS	Bureau	22-nov.-21	9 500 €	38 m ²
NOVAPIERRE 1	NEVERS - PALETTE PASSION	Commerce	01-déc.-21	1 200 €	59 m ²
NOVAPIERRE 1	PONT-SAINT-MARIE - AU MISTRAL GAGNANT	Commerce	06-déc.-21	23 000 €	228 m ²

RENOUVELLEMENTS

NOVAPIERRE 1 - 5 renouvellements de baux ont été signés au cours de l'exercice 2021 pour une surface de 1 689 m².

IMMOCTAVE 1 - 1 renouvellement de bail a été signé au cours de l'exercice 2021 pour une surface de 225 m².

SOCIETE	IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL	SURFACE
NOVAPIERRE 1	PARIS OPERA - BELLWORD Bureau de Change	Commerce	01-janv.-21	115 243 €	96 m ²
NOVAPIERRE 1	NEVERS - EURO PRESSING	Commerce	01-juil.-21	13 500 €	57 m ²
NOVAPIERRE 1	NICE - ECOLE SUPERIEURE DE LA BANQUE	Bureau	01-juil.-21	54 374 €	327 m ²
IMMOCTAVE 1	CAEN - MARIONNAUD	Commerce	01-août-21	30 000 €	225 m ²
NOVAPIERRE 1	EPINAL - MAISONS DU MONDE	Commerce	01-sept.-21	75 323 €	728 m ²
NOVAPIERRE 1	NICE - SOCIETE GENERALE AGENCE BEL AIR	Commerce	01-oct.-21	92 540 €	480 m ²



DÉVELOPPEMENT DURABLE

PAREF Gestion s'est engagée dans une démarche de pérennisation et de valorisation de son patrimoine en gestion. Nous avons initié la démarche de certification environnementale dès l'année 2017 et nous sommes entrés dans un cycle de certification avec renouvellement annuel des certifications BREEAM In-Use (BIU) depuis 2018. Les certifications des bâtiments en exploitation garantissent une gestion optimisée des bâtiments en prenant en compte les besoins et les attentes des acteurs (propriétaires, gestionnaires, locataires, ...) et en identifiant les opportunités et contraintes à venir.

MONTPELLIER

Certification BIU* sur l'axe « Asset Performance » obtenue à un niveau « Good » depuis 2018 :



MÉRIGNAC

Certification BIU* sur l'axe « Asset Performance » obtenue à un niveau « Good » depuis 2018 :



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

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

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

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

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

Part I – Asset performance

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

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

Source : SINTEO

DÉCRET TERTIAIRE

Le dispositif éco-énergétique tertiaire (DEET) appelé également décret tertiaire, issu de la loi Elan, est entré en application par décret du 23 mai 2020. Il impose aux propriétaires et aux preneurs à bail situés dans des bâtiments tertiaires, d'une surface minimum de 1 000 m², une diminution progressive de leurs consommations d'énergie finale afin d'atteindre des objectifs ambitieux, fixés par la loi.

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

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

Dans ce contexte, PAREF Gestion organise, pour le compte de la SCPI NOVAPIERRE 1, la mise en application de ce décret. PAREF Gestion a ainsi lancé un appel d'offre auprès de prestataires spécialisés et compétents en transition énergétique afin de déterminer l'année de référence, de prendre en compte les contraintes techniques et de proposer des plans d'action. Le prestataire qui a été sélectionné pour nous accompagner dans cette démarche à nos côtés est GREEN AFFAIR.

Pour la SCPI NOVAPIERRE 1, ce dispositif implique près de 20 % de ses actifs en nombre, représentant 78 % de la surface totale du portefeuille. Cela représente 53 % de la valeur totale.

PERSPECTIVES 2022

Après une fermeture brutale des commerces en 2020 qui a eu pour conséquence une baisse conséquente des chiffres d'affaires des commerçants et un volume important d'impayés pour les bailleurs, un nouveau mode d'organisation s'est imposé au cours de l'année 2021. Un important travail de recouvrement des loyers a été mis en place par la société de gestion qui a ainsi pu afficher un niveau de performance record depuis 10 ans.

En 2022, ce travail de recouvrement va se poursuivre, des créances de 2020 et 2021 étant toujours à recouvrer. A cela viendra s'ajouter de nouvelles locations pour la SCPI, les commerçants français ayant repris leurs projets de développement qu'ils avaient ralenti lors de la crise sanitaire. Le recouvrement des loyers antérieurs et les recommercialisations à venir sur le portefeuille soutiendront la performance de l'année 2022.

A cela s'ajoute un travail important de rotation du portefeuille via la cession d'actifs, à même de générer des plus-values de cessions. Le produit de cession sera alloué d'une part au fonds de remboursement afin de fluidifier la liquidité du marché des parts de la SCPI et d'autre part au stock de plus-values de cessions, lesquelles pourront être distribué aux associés afin de compléter la performance de la SCPI dans les années futures.



■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

La SCPI à capital variable émet et rachète des parts à tout moment (art. L. 231-1 du Code de commerce). Les parts sont dès réception inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription / (article 422-218 du règlement général de l'AMF). Cette variation est, toutefois, encadrée par un capital plafond et un capital plancher. Si un associé se retire, la SCPI rachète ses parts et en émet de nouvelles à l'attention des

nouveaux souscripteurs. Il ne peut être cependant procédé à l'émission de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 des demandes de retrait à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Au cours de l'exercice, le capital effectif est passé de 433 144 à 427 413 parts. Le prix de souscription est fixé à 440 €.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

En 2021, 820 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé et 5 731 parts ont été cédées via le fonds de remboursement. 23 087 parts étaient toujours en attente de retrait au 31/12/2021.

CAPITAL (évolution du capital exprimée en nombre de parts)

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	433 144	279	279	0	0	433 144	2 427
II	433 144	187	187	0	0	433 144	2 520
III	433 144	144	144	288	229	432 856	2 525
IV	432 856	210	210	5 443	1 409	427 413	2 480

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

1 100 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2021.

FONDS DE REMBOURSEMENT

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

du 14 mai 2008. Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif dans le respect de la durée minimale de cinq ans de détention des actifs, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion. L'AMF en est préalablement informée. Une dotation successive totale du fonds de remboursement d'un montant de 4 654 160€ a été opérée sur l'exercice 2021.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2021		31/12/2020	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable (1)	153 347 239	359 €	152 069 886	351 €
Valeur de réalisation (2)	175 714 472	411 €	176 527 983	408 €
Valeur de reconstitution (3)	204 572 440	479 €	205 940 603	475 €

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

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

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

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution conformément aux articles L. 214-94 et L. 214-109 du Code monétaire et financier. Il est fixé dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 431,1 € et 526,9 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

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

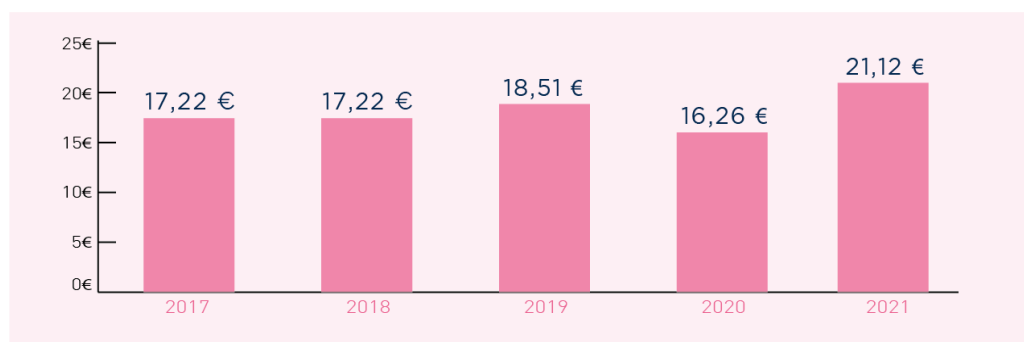
AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 9 199 353 €. Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

Résultat au 31/12/2021	9 199 353 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	729 123 €
Résultat distribuable au 31/12/2021	9 928 475 €
Distribution 2021	9 132 391 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	796 085 €

DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices

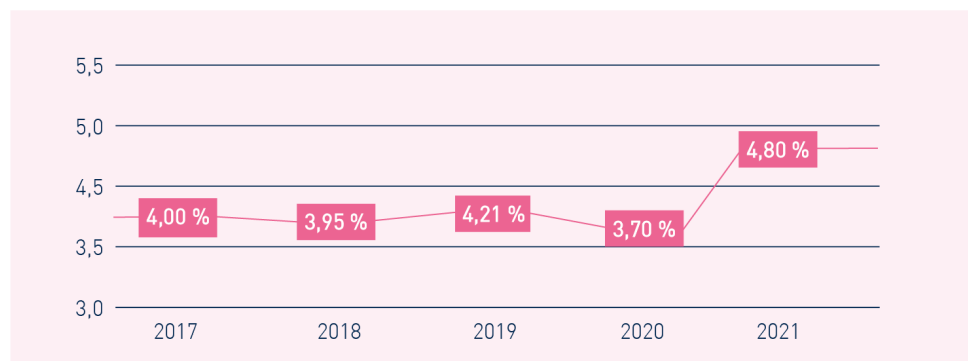


Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2021, le dividende distribué est de 21,12 € contre 16,26 € en 2020. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Le bénéfice distribué de 21,12 € par part représente un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)* de 4,80 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen en 2021, soit 440 €.



* Définition du Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) : 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 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

TAUX DE DISTRIBUTION

À compter du 31 décembre 2021, les Sociétés de Gestion doivent calculer le Taux de Distribution*. Celui de Novapierre 1 s'établit à 4,80%.

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

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 5, 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 3,09%, 4,08% et 5,41%.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

15 ans	5,41 %
10 ans	4,08 %
5 ans	3,09 %

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

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

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.



POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

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

Ce montant se décompose comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

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

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2021 sont de 24,00 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine est de 23,14 € pour l'année 2021.

Sur l'exercice 2021, le montant des abandons de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt s'élève à 0,30 € pour une part en jouissance.

La valeur IFI de la part de Novapierre 1 conseillée par la Société de Gestion s'élève à 334,68 €, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 90,95 %.

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

ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre 1 se tiendra le jeudi 9 juin 2022, à seize heures. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

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





COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	Note	31/12/2021		31/12/2020	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
➤ IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	123 060 082	148 552 000	127 433 957	154 469 000
Immobilisations en cours					
➤ PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 209 566		- 584 938	
Provisions pour risques et charges					
Immobilisations financières contrôlées	3	36 408 199	33 414 278	36 408 199	33 246 315
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		159 258 714	181 966 278	163 257 218	187 715 315
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Immobilisations financières non contrôlées	4				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	5	1 723 953	1 723 953	3 083 948	3 083 948
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES - II		1 723 953	1 723 953	3 083 948	3 083 948
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	6				
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
➤ CREANCES					
Locataires et comptes rattachés	7	3 858 140	3 858 140	5 227 390	5 227 390
Autres créances	8	1 895 486	1 895 486	1 367 926	1 367 926
Provision pour dépréciation des créances	7	- 1 815 431	- 1 815 431	- 2 979 878	- 2 979 878
➤ VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement	9	2 545 152	2 545 152		
Autres disponibilités	10	6 438 597	6 438 597	5 186 733	5 186 733
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		12 921 944	12 921 944	8 802 170	8 802 170
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
➤ DETTES					
Dettes financières	11	- 15 374 200	- 15 374 200	- 15 564 909	- 15 564 909
Dettes d'exploitation	12	- 1 703 478	- 1 703 478	- 4 464 399	- 4 464 399
Dettes diverses		- 3 816 608	- 3 816 608	- 3 464 117	- 3 464 117
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		- 20 894 287	- 20 894 287	- 23 493 426	- 23 493 426
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances	8			2 352	2 352
Produits constatés d'avance	12	- 3 416	- 3 416	- 6 058	- 6 058
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		340 330		423 682	423 682
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		336 914	- 3 416	419 975	419 975
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		153 347 239		152 069 886	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			175 714 472		176 527 983



■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2020 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2021 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		103 954 560		- 1 375 440	102 579 120
Capital en cours de souscription					
PRIMES D'EMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion		74 783 398		- 704 704	74 078 694
Primes d'émission en cours de souscription				- 0	- 0
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 27 304 012		- 28 697	- 27 332 709
ECARTS DE REEVALUATION					
Ecarts de réévaluation					
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVE SUR LE RESULTAT					
PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLES	3	- 93 183		3 319 232	3 226 049
RESERVES					
REPORT A NOUVEAU	4	379 476	349 647		729 123
RESULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR	5	7 372 985	- 7 372 985		
DISTRIBUTION		- 7 023 338	7 023 338		
RESULTAT DE L'EXERCICE				9 199 353	9 199 353
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION				- 9 132 391	- 9 132 391
TOTAL GENERAL		152 069 886	-	1 277 353	153 347 239

■ HORS BILAN

En €	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties	13 587 916	13 485 623
Engagements donnés	1 460 000	
Engagements reçus		
Garanties données	12 540 000	13 680 000
Garanties reçues		
Aval, cautions	255 000	583 277
TOTAL	27 842 916	27 748 900

■ COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS IMMOBILIERS			
➤ PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE			
Loyers	1	8 525 050	9 471 625
Charges facturées	2	1 924 173	1 608 450
Produits des participations contrôlées	3	2 845 990	2 134 985
Produits annexes	4	2 780	2 651
Reprises de provisions gros entretien	5	375 372	438 582
Reprise de provisions douteux		1 622 958	347 119
Reprise de provisions risques et charges immobiliers			
Transfert de charges immobilières	6	12 896	
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		15 309 219	14 003 411
➤ CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERES			
Charges ayant leur contrepartie en produits	7	1 924 173	1 608 450
Travaux de gros entretiens		11 209	81 171
Charges d'entretien du patrimoine locatif		1 058 399	935 893
Dotations aux provisions pour gros entretiens	8		320 976
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	9	458 511	1 698 331
Autres charges immobilières	10	1 007 299	121 999
Charges d'intérêts des emprunts	11	168 154	198 670
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II		4 627 746	4 965 489
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A = I-II)		10 681 473	9 037 923
➤ PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	12	368 996	137 821
Reprises de provisions pour créances douteuses			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		368 996	137 821
➤ CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	13	1 225 744	1 353 072
Charges d'exploitation de la société	14	386 931	242 713
Divers charges d'exploitation	15	88 492	123 235
Dotations aux amortissements d'exploitation	16	83 351	83 351
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances douteuses			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		1 784 518	1 802 371
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (B = I-II)		- 1 415 522	- 1 664 551
➤ PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants		2	
Autres produits financiers			
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		2	
➤ CHARGES FINANCIERES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIERES - II			
RESULTAT FINANCIER (C = I-II)		2	
➤ PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels			3 288
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I			3 288
➤ CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles		66 600	3 675
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		66 600	3 675
RESULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)		- 66 600	- 387
RESULTAT NET (A+B+C+D)		9 199 353	7 372 985





ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, à compter du 1er janvier 2018, en application du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation. Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

A partir du 3 avril 2021, un nouveau confinement est entré en vigueur, impliquant la fermeture de nombreux commerces non essentiels, des cafés, bars et restaurants. La réouverture progressive de ces commerces a eu lieu à partir du mois de mai 2021. Les mesures sanitaires ont été accompagnées de mesures visant à aider les commerces fermés : gel des procédures liées aux impayés locatifs, fond de solidarité. La SCPI NOVAPIERRE 1 est directement touchée par le contexte économique lié à la crise sanitaire au vu de son portefeuille constitué d'actifs en pied d'immeuble et de centres commerciaux. Les événements liés à la crise sanitaire ont eu un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers encaissés.

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

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

Comme le prévoit le plan comptable des SCPI et conformément aux statuts de votre société, certains frais d'acquisition d'immobilisations locatives sont imputés sur la prime d'émission.

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

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en

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

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

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.



Ventilisation des immeubles en cours, construits ou acquis

En €	31/12/2020	Acquisitions	Cessions	Travaux immobilisés	Sortie composants	31/12/2021
Terrains nus						
Terrains et constructions	127 433 957		4 373 875			123 060 082
Construction sur sol d'autrui						
Immobilisations en cours de construction						
Autres						
TOTAL	127 433 957	-	4 373 875	-	-	123 060 082

La SCPI a vendu 7 actifs sur l'exercice 2021, dont certains par lot(s) :

Ventes actifs 2021	Prix vente	Valeur Comptable
Paris Poteau 01/06/2021	280 000	157 920
Paris Damrémont 13/09/2021	183 000	17 577
Boussy St Antoine 21/10/2021	1 215 000	1 035 462
Paris Croix Petits Champs 15/11/2021	751 837	527 912
Paris Petits Carreaux 15/11/2021	1 858 838	326 848
Paris Belleville 15/11/2021	2 972 500	2 053 157
Paris Prince 15/11/2021	771 825	255 000
	8 033 000	4 373 875

2. Provision pour gros entretiens

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

La provision pour gros entretien du patrimoine au 31/12/2021 est de 210 K€.

Variation de la provision pour gros entretiens

En €	Montant provision 31/12/2020	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2021
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	
Dépenses prévisionnelles sur 2021	273 240				273 240	
Dépenses prévisionnelles sur 2022	275 480				108 474	167 006
Dépenses prévisionnelles sur 2023	35 378				32 208	3 170
Dépenses prévisionnelles sur 2024					- 39 390	39 390
Dépenses prévisionnelles sur 2025	840				840	
Dépenses prévisionnelles sur 2026						
TOTAL	584 938	-	-	-	375 372	209 566

3. Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit des parts de sociétés de personne, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI. Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI. Au 31 décembre 2021, la SCPI NOVAPIERRE 1 détient 99,99 % des parts de la SCI IMMOCTAVE 1. La valeur comptable des titres de la SCI Immoctave 1 est le prix d'acquisition, soit 36 408 K€. La décomposition de ce prix par rapport aux valeurs comptables à la date de clôture de la SCI est détaillée ci-dessous, la différence entre ces valeurs comptables et le prix d'acquisition, constituant un écart d'acquisition. La valorisation des actifs d'IMMOCTAVE au 31/12/2021 est de 90 985 K€, la valeur nette comptable de 83 834 K€.

Immobilisations financières contrôlées au 31 décembre 2021

IMMOCTAVE (QP NOVAPIERRE 1 : 278 999 / 279 000 parts)	Valeur comptable	Actif net réévalué
Immeubles	83 834 376	90 984 674
Autres immobilisations financières	19 599	19 599
Dettes	- 55 609 123	- 55 609 123
Autres actifs et passifs	- 1 980 872	- 1 980 872
Écart d'acquisition	10 144 219	
TOTAL	36 408 199	33 414 278

La dette de la filiale s'élève à 55 397 K€ au 31/12/2021 au taux Euribor 3M+1.7, dont l'échéancier est détaillé ci-dessous :

Échéancier des emprunts immoctave

En €	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	568 179	54 829 248		55 397 427
Emprunts "in fine"				
TOTAL	568 179	54 829 248		55 397 427

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

4. Immobilisations financières non contrôlées

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

Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est

comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.

Au 31 décembre 2021, la SCPI NOVAPIERRE 1 ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

5. Avance en compte courant des immobilisations financières contrôlées

En €	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	1 723 953	1 723 953	279 000	652 465	27 403 256	99,99%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
TOTAL	1 723 953	1 723 953	279 000	652 465	27 403 256	

Ce poste débiteur correspond :

- à l'avance faite par NOVAPIERRE 1 à IMMOCTAVE 1 dans le cadre des frais d'emprunt liés à son refinancement pour 724 K€,
- à une avance de trésorerie de 1 M€ liée aux travaux de réfection de toiture de certains actifs de sa filiale, sur lesquels la SCPI a pris l'engagement de payer lors de l'acquisition des titres le 02/05/2019.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

6. Associés capital souscrit non appelé

Il s'agit de fonds à recevoir d'établissements de crédit au titre de prêts demandés par des associés pour le financement de leur souscription.

Au 31 décembre 2021, toutes les souscriptions sont encaissées.

7. Locataires et comptes rattachés

Le solde des créances locataires s'élèvent à 3 858 K€ contre 5 227 K€ au 31 décembre 2020.

Les créances locataires comprennent des factures à établir sur redditions de charges pour un montant de 238 K€.

Les créances douteuses sont constatées au-delà de 3 mois de retard d'impayés retraits du dépôt de garantie si le locataire est sorti ou en liquidation. La dépréciation est appréciée en fonction du risque de recouvrement.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les créances douteuses sont provisionnées à hauteur de 1 815 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 459 K€ et la reprise à 1 623 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

En €	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	813 338	1 346 210
Créances douteuses	3 044 802	3 881 180
Dépréciation des créances locataires	- 1 815 431	- 2 979 878
TOTAL	2 042 709	2 247 512

En €	31/12/2020	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2021
Evolution des dépréciations	2 979 878	458 511	1 622 958	1 815 431
TOTAL	2 979 878	458 511	1 622 958	1 815 431



8. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 2 236 K€ est détaillé dans le tableau ci-après :

- La rubrique « Etat et autres collectivités » inclut la TVA déductible pour 517 K€, les impôts sur plus-values prélevées pour 636 K€ et le solde excédentaire de la CVAE pour 12 K€
- Les syndicats comprennent les fonds de roulement pour 142 K€
- Les autres débiteurs concernent des comptes fournisseurs et les associés débiteurs pour 197 K€ et des comptes de notaire en attente du décompte définitif pour 12 K€ et des redevances de charges non faites pour 379 K€,
- Les autres comptes de régularisation concernent les frais d'emprunts pour les acquisitions qui sont étalés sur la durée de financement.

AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	1 165 394	986 921
Syndics	142 116	134 176
Autres débiteurs	587 976	246 829
Charges constatées d'avance		2 352
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	340 330	423 682
TOTAL	2 235 816	1 793 960

9. Fonds de remboursement

Selon la réglementation, le fonds de remboursement peut être doté soit par prélèvement sur les résultats, soit par affectation du produit des cessions d'immeubles. Les cessions d'actifs sont autorisées après 5 ans de détention. L'assemblée générale, du 14 mai 2008, a autorisé la société de gestion à vendre des actifs pour alimenter le fond de remboursement jusqu'à ce qu'il atteigne 3 M€. Au 31 décembre 2021, le fond de remboursement a été doté de la façon suivante :

	31/12/2020	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2021
Fonds de remboursement				2 545 152
Prélèvement sur les résultats				
Produits des cessions d'immeubles		4 654 160		
Remboursement des parts sociales			2 109 008	
TOTAL		4 654 160	2 109 008	2 545 152

10. Autres disponibilités

Le solde correspond aux avoirs sur les comptes bancaires pour 6,4 M€ contre 5,2 M€ au 31 décembre 2020.

11. Dettes financières

A la clôture de l'exercice, le montant des dettes financières s'élève à 15 374 K€ détaillée ci-dessous :

Dettes financières

En €	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts	13 587 916	13 485 623
Concours bancaires courants		
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	13 587 916	13 485 623
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	1 786 285	2 079 286
TOTAL	15 374 200	15 564 909

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

La ligne de crédit avec la BRED tirée pour un montant de 3 M€ a été remboursée le 01/02/2021.

La ligne de crédit avec la BPI est tirée pour 2,3 M€, le remboursement annuel est de 467 K€ jusqu'en février 2026.

La SCPI a contracté le 25 juillet 2021 un prêt garanti par l'état d'un montant de 1,5 M€ d'une durée de 12 mois au taux de 0 %.

La SCPI a remboursé 472 K€ d'échéances sur l'exercice sur la ligne BPI.

Échéancier des emprunts

En €	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	504 569	6 704 862		7 209 430
Emprunts "in fine"	1 500 000			1 500 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	466 667	1 866 667		2 333 333
Emprunts "in fine"				
TOTAL	2 471 235	8 571 528	-	11 042 764

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

En €	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts immobiliers	7 185 359	7 657 682
Autres emprunts	3 833 333	5 800 000
Intérêts courus	24 071	27 942
TOTAL	11 042 764	13 485 623

Caractéristiques des emprunts à taux fixe

	Capital restant dû	Taux	Échéance	I.R.A.
EB - BPI - 3500KE	2 612 330	1,50%	31/01/23	
EB - BPI - 3350KE	2 500 373	1,50%	31/01/23	
EB - BPI - 2800KE	2 072 656	2,15%	28/02/26	
PGE - CIC - 15ME	1 500 000	0,00%	25/07/22	
	8 685 359			

12. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés se composent de fournisseurs d'exploitation pour 48 K€, des fournisseurs relatifs à l'activité immobilière pour 160 K€ et des factures non parvenues pour 1 320 K€.

Le compte Etat et autres collectivités pour 285 K€ comprend de la TVA collectée sur factures faites ou à établir pour 284 K€, le solde de la CRL à payer en mai 2022 pour 1 K€.

Les autres créditeurs correspondent notamment à des soldes créditeurs locataires pour 246 K€, des avoirs à établir pour 175 k€, des associés à régulariser pour 113 K€, des encaissements en attente de souscriptions pour 2 K€, des autres créditeurs divers pour 41 K€.

Le montant du dividende correspond au 4ème acompte de l'exercice 2021 versé en janvier 2022 pour 3 130 K€.

Autres dettes

En €	31/12/2021	31/12/2020
Fournisseurs et comptes rattachés	1 528 172	4 464 399
Etats et autres collectivités	284 560	722 429
Autres créditeurs	577 271	896 911
Dividendes	3 130 084	1 844 777
Produits constatés d'avance	3 416	6 058
TOTAL DES AUTRES DETTES	5 523 502	7 934 574



■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrit

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

Sur l'exercice 2021, 820 parts ont été souscrites, 6 551 parts sont sorties dont 5 731 parts par le fond de remboursement. Le nombre total de parts est de 427 413 au 31/12/2021.

2. Capital et prime d'émission en cours

Prélèvement sur la prime d'émission : les statuts de la SCPI prévoient que les éléments suivants soient imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. Sur l'exercice 2021, 29 K€ ont été prélevés au titre des commissions de souscription.

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

Les ventes d'actifs réalisées en 2021 ont généré une plus-value globale de 3 319 K€. Le solde de la réserve de plus ou moins-value au 1er janvier 2021 étant de - 93 K€, le solde au 31 décembre 2021 est de + 3 226 K€.

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

En €	Produits de cession	Valeur comptable	Frais sur cession	Sous total plus ou moins values réalisées	Distribution	Sortie immobilisation	Plus ou moins values
A nouveau au 1er janvier 2021							- 93 183
Ventes 2021 :							
Paris Poteau 01/06/2021	280 000	157 920	22 757	99 323			99 323
Paris Damrémont 13/09/2021	183 000	17 577	19 322	146 101			146 101
Boussy St Antoine 21/10/2021	1 215 000	1 035 462	25 895	153 643			153 643
Paris Croix Petits Champs 15/11/2021	751 837	527 912	32 720	191 206			191 206
Paris Petits Carreaux 15/11/2021	1 858 838	326 848	78 929	1 453 062			1 453 062
Paris Belleville 15/11/2021	2 972 500	2 053 157	125 909	793 434			793 434
Paris Prince 15/11/2021	771 825	255 000	34 361	482 464			482 464
TOTAL	8 033 000	4 373 875	339 893	3 319 232			3 226 049

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 729 123 € après affectation du résultat de 2020.

Après affectation du résultat 2021, le solde du report à nouveau sera de 796 085 €.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 9 199 353 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 9 132 391 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2020 soit :

Résultat de l'exercice 2020 = 7 372 985 €

Distribution = 7 023 338 €

Le solde en report à nouveau = 349 647 €

■ 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 2021 s'élèvent à 8,5 M€ contre 9,5 M€ pour 2020.

2. Charges facturées

Le montant de 1,9 M€ se décompose entre les charges courantes immobilières pour 1 120 K€, dont 165 K€ de redevances de charges, les impôts fonciers refacturés pour 740 K€, les taxes bureaux refacturés pour 21 K€, les assurances refacturées pour 35 K€, la CRL refacturée pour 4 K€ et des refacturations de frais de contentieux pour 4 K€.

3. Produits de participations contrôlées

Le montant des distributions prélevées sur la prime d'émission de la SCI IMMOCTAVE en 2021 s'élève à 2 846 K€.

Le résultat 2021 de la SCI est un bénéfice de 653 K€. Les principaux éléments de ce résultat sont :

- des produits locatifs nets de charges pour 4 786 K€
- des amortissements pour - 2 525 K€
- des dépréciations nettes pour + 217 K€
- d'une provision pour risques et charges sur actif circulant pour - 1 510 K€
- des charges d'intérêts pour - 956 K€
- une régularisation sur les valeurs comptable nettes des éléments d'actifs remplacés pour + 641 K€

4. Les produits annexes

Les produits annexes correspondent à des droits d'entrée à hauteur de 2,8 K€.

5. Reprises de provisions

Elles correspondent à la reprise de provisions pour gros entretiens pour un montant de 375 K€, dont 365 K€ de PGE non consommées et 10 K€ de reprises sur des travaux réalisés en 2021 à Clichy (n°18) et Lille (cette information est développée ci-avant au § I-A-2), et à une reprise pour créances douteuses de 1 623 K€.

6. Transfert de charges immobilières

Il s'agit de remboursements d'assurance pour des sinistres portant sur des actifs pour 13 K€.

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

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice sont de 2 994 K€ (charges courantes de fonctionnement des immeubles pour 1 744 K€ et d'entretien pour 111 K€, assurance pour 55 K€ et taxes pour 1 084 K€).

8. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est à néant. La méthode de calcul est développée ci-avant au § I-A-2.

9. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 459 K€, voir ci-avant au § I-C-7.

10. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges pour un montant de 1 007 K€ : des honoraires d'architecte pour 1 K€, des honoraires de locations pour 5,4 K€, des honoraires divers locatifs (dont diagnostics) pour 82 K€, des honoraires de litiges pour 204 K€, des pertes sur les créances irrécouvrables pour 715 K€.

11. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement comptable des SCPI, les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 168 K€.

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

**RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE****12. Transfert de charges d'exploitation**

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

Les transferts d'un montant de 369 K€ se décomposent en commissions de souscriptions pour 29 K€ (imputées sur la prime d'émission) et en commissions sur arbitrages pour 127 K€ et 213 K€ de frais sur les cessions (imputés sur les plus et moins-values réalisées).

13. Commission de la société de gestion

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

- Commission de gestion : 1 067 K€ (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 29 K€ (8 % des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier 75 €)
- Commission sur arbitrage : 127 K€ (2% pour une vente directe 1,5% pour une vente avec intermédiaire)
- Commission de pilotage des travaux : 3 K€ (1% des travaux supérieurs à 100 K€)

14. Charges d'exploitation de la société

Les charges d'exploitation comprennent les honoraires des CAC pour 60 K€, les honoraires liés aux cessions réalisées en 2021 pour 213 K€ et imputés sur le compte de plus-value, les honoraires d'avocats corporate pour 5 K€, les honoraires d'experts immobilier pour 32 K€, les honoraires dépositaire pour 31 K€, la contribution économique territoriale pour 46 K€.

15. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 46 K€, les jetons de présence pour 12 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 30 K€.

Les frais de fonctionnement incluent :

- Les frais d'Assemblée Générale et de rapport annuel pour 32 K€
- Les frais d'information associés pour 9 K€
- Les frais de publicité et d'acte pour 3 K€
- Les frais de Conseil de Surveillance pour 1 K€
- Les frais de cotisations AMF pour 1 K€

16. Dotations aux amortissements d'exploitation

Les frais d'emprunts payés sur les acquisitions d'actifs sont étalés sur la durée de l'emprunt concerné, la charge constatée en résultat sur 2021 est de 20 K€. Certains frais liés à l'éviction de locataires sont également étalés sur la durée des nouveaux baux signés. La charge d'étalement sur 2021 est de 63K€. Le total des dotations aux amortissements d'exploitation s'élève donc à 83 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

Il s'élève à + 2 € et correspond à des intérêts versés par un notaire sur une vente réalisée sur un exercice antérieur.

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 - 67 K€, il se compose d'une perte du solde à recevoir de l'indemnité de sinistre sur Montpellier en 2015 pour 25 K€, et pour 42 K€ des indemnités à payer à un locataire (LC INSTITUT) sur un actif vendu sur un exercice antérieur.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations réalisées avec les parties liées que celles faites avec PAREF GESTION détaillées en note 11 et aux dividendes reçus de la filiale IMMOCTAVE 1 en note 3.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS - POST CLÔTURE

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

Cette crise étant toujours en cours, il n'est pas exclu que de nouveaux impacts sur la performance, la valorisation et la

liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires interviennent sur l'exercice 2022.

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



BISTROT

À VINS

Bocaux, Bocalettes, Bocalettes
SUR PLACE... A EMPORTER... ET EN LIVRAISON...

ENTRÉE+PLAT 13€

ENTRÉE+PLAT+DESSERT 16€

* SANDWICHES+TARTINES 5€

AU MENU

ENTRÉES 7€

LA ZINGUERIE

LES ENTRÉES

LA ZINGUERIE

LES PLATS

PLATS 9€

LA ZINGUERIE

LES PLATS

LA ZINGUERIE

LES PLATS

SANDWICHES 5€

LA ZINGUERIE

LES SANDWICHES

LA ZINGUERIE

LES SANDWICHES

LA ZINGUERIE

LES SANDWICHES

LA ZINGUERIE

LA ZINGUERIE C'EST AUSSI UN LIQUIDE, UN ESPRIT et DES PRODUITS AUTHENTIQUES. TOUT LES MOIS et TOUT LES SAISONS, L'AMBIANCE, LE MARCHÉ, LE CLIMAT.



TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

■ EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS *

Le résultat par part de l'exercice 2021 s'établit à 21,27 € par part contre 17,03 € en 2020.

	2017		2018		2019		2020		2021	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
► REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	30,6	99,2	30,4	99,9	28,1	85,1	25,6	83,8	24,2	78,5
Produits des participations contrôlées		-		-	4,9	14,7	4,9	16,1	6,6	21,4
Produits financiers	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers (2)	0,2	0,8	0,0	0,1	0,1	0,2	0,0	0,0	0,0	0,1
TOTAL REVENUS	30,8	100,0	30,4	100,0	33,0	100,0	30,5	100,0	30,8	100,0
► CHARGES (1)										
Commission de gestion	2,1	6,8	2,7	9,0	11,9	35,9	3,1	10,2	2,8	9,2
Autres frais de gestion (3)	2,3	7,4	0,4	1,3	- 8,1	- 24,6	0,7	2,4	0,6	1,9
Charges locatives et entretien du patrimoine	7,3	23,8	10,5	34,4	8,2	24,8	6,3	20,8	9,2	30,1
Charges financières	0,5	1,6	0,5	1,8	0,5	1,5	0,5	1,5	0,4	1,3
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	12,2	39,6	14,2	46,5	12,4	37,7	10,7	34,9	13,1	42,5
► AMORTISSEMENT NET										
- patrimoine		-		-		-		-		-
- autres		-		-		-		-		-
► PROVISIONS NETTES										
- pour travaux	- 0,1	- 0,3	0,3	1,1	1,0	3,1	- 0,3	- 0,9	- 0,9	- 2,8
- autres	1,0	3,4	- 0,9	- 2,8	0,1	0,4	3,1	10,2	- 2,7	- 8,7
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	1,0	3,1	- 0,5	- 1,7	1,2	3,5	2,9	9,3	- 3,6	- 11,6
TOTAL CHARGES	13,2	42,7	13,7	44,8	13,6	41,2	13,5	44,2	9,5	30,9
RESULTAT	17,65	57,3	16,79	55,2	19,43	58,8	17,03	55,8	21,27	69,1
Variation report à nouveau	0,42		- 0,43		0,92		0,77		0,15	
Variation autres réserves										
Revenus distribués (hors plus-values)	17,22		17,22		18,51		16,26		21,12	
Plus values distribuées										
Nombre de parts au 31.12	356 684		354 708		433 144		433 144		427 413	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	348 294		355 647		401 673		432 833		432 585	

* 5 derniers exercices. Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes.

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

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

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

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2020	Variation	31/12/2021
Variation de capital, y c prime d'émission	178 737 958	- 2 080 144	176 657 814
Cessions d'immeubles	11 527 811	4 373 875	15 901 686
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles	- 93 183	3 319 232	3 226 049
Bénéfice hors plus-values de cession	7 372 985	1 826 368	9 199 353
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	379 476	349 647	729 123
Variation des dettes à long terme	13 485 623	102 292	13 587 916
Variation des dettes à court terme	10 007 802	- 2 701 431	7 306 371
Dotations nettes aux provisions	164 963	- 292 311	- 127 348
TOTAL DES RESSOURCES	221 583 435	4 897 528	226 480 963
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	138 961 768		138 961 768
Acquisitions immobilisations financières contrôlées	36 408 199		36 408 199
Commissions de souscription	16 949 393	29 104	16 978 497
Frais d'acquisition	10 354 618	- 406	10 354 212
Variation des valeurs réalisables	6 699 386	- 1 037 238	5 662 148
Fonds de remboursement		2 545 152	2 545 152
Dividendes	7 023 338	2 109 052	9 132 391
TOTAL DES EMPLOIS	216 396 702	3 645 664	220 042 366
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	5 186 733	1 251 864	6 438 597
Passif exigible	- 10 007 802	2 701 431	- 7 306 371
Variation des valeurs réalisables	6 699 386	- 1 037 238	5 662 148
Solde du dividende	- 2 141 686	- 988 397	- 3 130 084
Cessions en cours	1 215 000	245 000	1 460 000
Acquisitions en cours			
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	951 631	2 172 660	3 124 290

■ EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total 31/12/2021
Fonds collectés	178 737 958	- 2 080 144	176 657 814
+ cessions d'immeubles	11 527 811	4 373 875	15 901 686
+ divers (Plus ou Moins values des cessions)	- 93 183	3 319 232	3 226 049
- commission de souscription	- 16 949 393	- 29 104	- 16 978 497
- achat d'immeubles	- 175 369 967		- 175 369 967
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 10 354 618	406	- 10 354 212
- divers (préciser)			- 0
= sommes restant à investir	- 12 501 392	5 584 265	- 6 917 127

Le surinvestissement est entièrement financé par les emprunts souscrits pour l'acquisition de certains actifs.

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année (31/12)	Montant du capital nominal au 31/12	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération de la gestion sur les souscriptions ⁽¹⁾	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
2017	85 604 160	2 909 649	356 684	2 507	789 239	430
2018	85 129 920	- 525 022	354 708	2 470	280 569	440
2019	103 954 560	35 491 597	433 144	2 432	3 740 704	440
2020	103 954 560	79 200	433 144	2 429	80 274	440
2021	102 579 120	- 2 080 144	427 413	2 480	29 104	440

* 5 derniers exercices

(1) incluant la TVA non récupérable du fait du coefficient de déductibilité de la SCPI.



■ ÉVOLUTION DU PRIX DE PART ET TAUX DE 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			
	€	€	€	%	€
2018	430	395,60	17,22	3,95	0,07
2019	440	404,80	18,51	4,21	0,13
2020	440	404,80	16,26	3,70	0,88
2021	440	404,80	21,12	4,80	1,68
2022	440	404,80	N/A	N/A	1,86

* 5 derniers exercices

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

■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT *

Année	Parts retirées		Demandes en suspens	Délai moyen d'exécution	Rémunération du gérant sur les cessions
	Nombre	% des parts en circulation			
					€
2017	17 583	4,92	0	15 j	0
2018	10 015	2,82	0	15 j	0
2019	27 834	6,43	2 991	15 j	450
2020	3 471	0,80	24 212	153 j	0
2021	6 551	0,02	23 283	90 j	0

* 5 derniers exercices

■ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - NOVAPIERRE 1

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2021		Valeur HD 2020	
						Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
75	PARIS - RICHARD LENOIR	72 boulevard Richard Lenoir, Paris	22/03/2000	Commerce	1 049	373 195		373 195	
92	BOULOGNE-B - SILLY	160 rue Silly, Boulogne-Billancourt	01/04/2000	Mixte	153	423 686		423 686	
75	PARIS - RAMEAU	11 rue Rameau, Paris	01/04/2000	Commerce	60	91 469		91 469	
78	MAISONS-LAFFITTE - ST GERMAIN	5 avenue de Saint-Germain, Maisons-Laffitte	23/10/2000	Mixte	274	210 499		210 499	
75	PARIS - DAMREMONT	83 rue Damrémont, Paris	21/12/2000	Mixte	358	411 174		428 751	
TOTAL ACQUISITIONS 2000					1 894	1 510 023		1 527 600	
93	SAINT-OUEN	5 place de la République, Saint-Ouen	01/01/2001	Commerce	198	214 953		214 953	
75	PARIS - GOBELINS	65 rue Gobelins, Paris	03/08/2001	Commerce	264	433 850		433 850	
TOTAL ACQUISITIONS 2001					462	648 803		648 803	
75	PARIS - ROQUETTE	55 rue de la Roquette, Paris	14/10/2002	Bureau	260	562 931		562 931	
75	PARIS - ST HONORE	67 rue Saint-Honoré, Paris	14/10/2002	Mixte	192	286 000		286 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2002					452	848 931		848 931	
94	VINCENNES - MONTREUIL (58)	58 rue de Montreuil, Vincennes	07/05/2003	Commerce	107	426 000		426 000	
75	PARIS - PRINCE (32)	32 rue Monsieur Le Prince, Paris	27/06/2003	Commerce		-		255 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2003					107	426 000		681 000	
75	PARIS - MACDO	87 boulevard Macdonald, Paris	14/01/2004	Commerce	943	984 800		984 800	
92	BOULOGNE-B - REINE (79bis)	79 bis route de la Reine, Boulogne-Billancourt	12/02/2004	Commerce	186	750 000		750 000	
75	PARIS - RAYMOND LOSSERAND	201 bis rue Raymond Losserand, Paris	01/03/2004	Commerce	94	187 268		187 267	
75	PARIS - SEVIGNE	30 rue Sevigne, Paris	30/04/2004	Commerce	31	335 000		335 000	
75	PARIS - BEAUMARCHAIS	72 boulevard Beaumarchais, Paris	10/11/2004	Commerce	422	800 000		800 000	
75	PARIS - BOTZARIS	70bis rue Botzaris, Paris	23/12/2004	Commerce	243	475 000		475 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2004					1 919	3 532 068		3 532 067	
60	CREIL	104-106 rue de la République, Creil	31/03/2005	Commerce	137	195 000		195 000	
75	PARIS - OPERA	4 avenue de l'Opéra, Paris	28/04/2005	Commerce	96	718 662		718 662	
75	PARIS - PETITS CARREAUX	14 rue des Petits Carreaux, Paris	28/04/2005	Commerce	313	303 913		630 761	
75	PARIS - GRAMONT	20 rue Gramont, Paris	28/04/2005	Commerce	45	213 390		213 390	
75	PARIS - GENEVIEVE	34 rue Montagne Sainte-Geneviève, Paris	28/04/2005	Commerce	70	244 827		244 827	
75	PARIS - TRONCHET	11 rue Tronchet, Paris	28/04/2005	Bureau	26	107 080		107 079	
75	PARIS - GOUJON	14 rue Docteur Goujon, Paris	28/04/2005	Commerce	41	142 850		142 850	
75	PARIS - ABBESSES	46 rue des Abbesses, Paris	28/04/2005	Commerce	40	343 798		343 798	
94	VINCENNES - MONTREUIL (9)	9 rue de Montreuil, Vincennes	28/04/2005	Commerce	30	147 895		147 895	
75	PARIS - AMPERE	91 rue Ampère, Paris	28/04/2005	Parking	-	81 501		81 501	
94	VINCENNES - LAITIERES	25 rue Laitières, Vincennes	28/04/2005	Commerce	24	60 000		60 000	
75	PARIS - DAUMESNIL	158 avenue Daumesnil, Paris	28/04/2005	Commerce	201	479 122		479 122	
78	VELIZY-VILLACOUBLAY	41 avenue de l'Europe, Vélizy	22/09/2005	Commerce	606	1 175 121		1 175 121	
75	PARIS - LEDRU ROLLIN	25-27 avenue Ledru Rollin, Paris	20/10/2005	Commerce	122	320 000		320 000	
91	PALAISEAU	73 rue de Paris, Palaiseau	21/12/2005	Commerce	200	170 000		170 000	
91	BOUSSY-ST-ANTOINE	Chemin de la Ferme, Boussy-Saint-Antoine	21/12/2005	Commerce		-		1 035 462	
TOTAL ACQUISITIONS 2005					1 951	4 703 159		6 065 468	
92	BOULOGNE-B - THIERS	82 rue Thiers, Boulogne-Billancourt	16/02/2006	Bureau	126	493 900		493 900	
59	ENGLOS	Englos Les Geants	15/05/2006	Commerce	530	678 000		678 000	
92	PUTEAUX	155 rue Jean Jaurès, Puteaux	16/05/2006	Commerce	90	390 000		390 000	
92	RUEIL-MALMAISON	14 boulevard Maréchal Foch, Rueil-Malmaison	30/10/2006	Commerce	258	1 000 000		1 000 000	
75	PARIS - PRINCE (14)	14 rue Monsieur Le Prince, Paris	07/11/2006	Commerce	173	1 020 000		1 020 000	
95	OSNY	Centre Commercial de l'Oseraie, Osny	14/12/2006	Commerce	853	2 200 000		2 200 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2006					2 030	5 781 900		5 781 900	
10	PONT STE MARIE	27bis rue Marc Verdier, Pont-Sainte-Marie	29/01/2007	Commerce	1 378	1 638 802		1 638 802	
91	SAVIGNY-SUR-ORGE	23 Rue Henri Dunant, Savigny-sur-Orge	31/01/2007	Commerce	440	630 000		630 000	
91	DOURDAN	3 rue Saint-Pierre, Dourdan	27/04/2007	Commerce	1 620	1 800 000		1 800 000	
67	STRASBOURG - ROME (2)	2 rue de Rome, Strasbourg	29/05/2007	Commerce	79	130 000		130 000	
67	STRASBOURG - ROME (12)	12 rue de Rome, Strasbourg	27/06/2007	Commerce	214	460 000		460 000	
75	PARIS - FRERES	28 rue des 3 frères, Paris	27/06/2007	Commerce	48	275 000		275 000	
95	ENGHIEN-LES-BAINS	8 Rue du Général de Gaulle, Enghien-les-Bains	05/09/2007	Commerce	226	690 000		690 000	
22	GUINGAMP	1 rue Chateaubriand, Guingamp	05/10/2007	Commerce	2 020	1 250 000		1 250 000	
91	RIS ORANGIS	60 route de Grigny, Ris Orangis	22/11/2007	Mixte B/C	323	550 000		550 000	
93	LE RAINCY	58 avenue Resistance, Le Raincy	19/12/2007	Commerce	215	670 000		670 000	
10	SAINT-ANDRE-LES-VERGERS	13 avenue Charles de Refuge, Saint-André-Les-Vergers	19/12/2007	Commerce	634	735 000		735 000	
93	SEVRAN	4 avenue Livry, Sevran	19/12/2007	Commerce	157	450 000		450 000	
89	SENS - CARRIERES	5 rue des carrières, Sens	20/12/2007	Commerce	480	650 000		650 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2007					7 835	9 928 802		9 928 802	
92	CLICHY	2 à 24 avenue Anatole France, Clichy	26/03/2008	Commerce	424	958 512		958 512	
75	PARIS - COURCELLES	106 boulevard Courcelles, Paris	25/04/2008	Commerce	189	1 700 000		1 700 000	
75	PARIS - CROIX DES PETITS CHAMPS	38 rue Croix des Petits Champs, Paris	29/08/2008	Commerce	41	540 000		1 067 912	
75	PARIS - CHÂTEAU	139 rue du Château, Paris	08/09/2008	Commerce	64	270 000		270 000	
75	PARIS - CAULAINCOURT	112 rue Caulaincourt, Paris	08/09/2008	Commerce	43	205 000		205 000	
75	PARIS - PENTHIEVRE	31 rue de Penthievre, Paris	08/09/2008	Commerce	53	425 000		425 000	
92	BOULOGNE-B - VICTOR HUGO	69 bis avenue Victor Hugo, Boulogne-Billancourt	08/09/2008	Commerce	62	210 000		210 000	
75	PARIS - BERCY	193 rue de Bercy, Paris	08/09/2008	Commerce		-			
TOTAL ACQUISITIONS 2008					876	4 308 512		4 836 424	
75	PARIS - MAINE (124)	124 avenue du Maine, Paris	21/10/2010	Commerce	116	550 000		550 000	
92	COLOMBES	25 avenue de l'Europe, Colombes	15/12/2010	Commerce	2 412	5 625 864		5 625 864	
TOTAL ACQUISITIONS 2010					2 528	6 175 864		6 175 864	
75	PARIS - AUGUSTE BLANQUI	7 boulevard Auguste Blanqui, Paris	11/01/2011	Commerce	107	470 000		470 000	
91	LIMOURS	27 rue de Chartres, Limours	11/01/2011	Commerce	1 596	3 250 000		3 250 000	
75	PARIS - MAUBEUGE	11 rue de Maubeuge, Paris	14/06/2011	Commerce	115	565 000		565 000	
93	SAINT-DENIS - GILLOT	4 rue Auguste Gillot, Saint-Denis	30/09/2011	Commerce	260	893 000		893 000	
75	PARIS - MIROMESNIL	51 rue Miromesnil, Paris	17/10/2011	Commerce	466	1 650 000		1 650 000	



CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2021		Valeur HD 2020	
						Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
59	LILLE	284 avenue Gambetta, Lille	10/11/2011	Commerce	860	3 000 000		3 000 000	
78	PLAISIR	942 rue du Valibout, Plaisir	10/11/2011	Commerce	880	1 170 945		1 170 945	
95	SAINT-GRATIEN	Allée des Raguenets, Saint-Gratien	14/12/2011	Commerce	920	1 245 000		1 245 000	
33	MÉRIGNAC	1 rue Jacques Anquetile, Mérignac	14/12/2011	Commerce	3 729	8 000 000		8 000 000	
58	NEVERS	26 boulevard Bernard Palissy, Nevers	28/12/2011	Commerce	1 622	5 437 662		5 437 662	
75	PARIS - LAURISTON	35 rue Lauriston, Paris	29/12/2011	Commerce	55	345 000		345 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2011					10 610	26 026 607		26 026 607	
75	PARIS - ST LAZARE (1)	18 rue Saint-Lazare, Paris	13/01/2012	Commerce	110	775 078		1 155 000	
75	PARIS - ST LAZARE (2)	18 rue Saint-Lazare, Paris	27/01/2012	Commerce	54	379 922			
75	PARIS - PIERRE LESCOT	21 rue Pierre Lescot, Paris	27/01/2012	Commerce	192	1 095 000		1 095 000	
75	PARIS - BOIS DE BOULOGNE	11 bis rue du Bois de Boulogne, Paris	27/01/2012	Commerce	135	950 000		950 000	
75	PARIS - MAINE (197)	197 avenue du Maine, Paris	27/01/2012	Commerce	55	420 000		420 000	
75	PARIS - PAUL DOUMER	56 avenue Paul Doumer, Paris	06/02/2012	Commerce	175	2 980 000		2 980 000	
34	MONTPELLIER	Route de Ganges, Montpellier	06/06/2012	Commerce	3 539	6 000 000		6 000 000	
84	AVIGNON	140 Rue Paul Eluard, Avignon	19/07/2012	Commerce	7 893	15 287 736		15 287 736	
92	ASNIERES-SUR-SEINE	63-71 Avenue de la Marne, Asnières-Sur-Seine	03/08/2012	Commerce	316	1 746 552		1 746 552	
92	CHAVILLE	37 rue de Jouy, Chaville	24/10/2012	Commerce	560	1 296 656		1 296 656	
75	PARIS - BELLEVILLE	20-24 boulevard Belleville, Paris	24/10/2012	Commerce		-		2 053 157	
92	BOULOGNE-B - REINE (65)	65 route de la Reine, Boulogne-Billancourt	24/10/2012	Commerce	58	477 000		477 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2012					13 087	31 407 944		33 461 101	
75	PARIS - LAS CASES	21 rue Las Cases, Paris	26/03/2013	Commerce	24	232 000		232 000	
75	PARIS - JEAN MOULIN	72 rue Jean Moulin, Paris	26/03/2013	Mixte H/C	27	207 990		207 990	
92	NANTERRE	12 rue Henri Barbusse, Nanterre	26/03/2013	Mixte H/C	368	1 218 000		1 218 000	
75	PARIS - CHEMIN VERT	92 rue du Chemin Vert, Paris	26/03/2013	Commerce	104	560 000		560 000	
75	PARIS - GUY MOQUET	14 rue Guy Moquet, Paris	26/03/2013	Commerce	31	200 000		200 000	
75	PARIS - POTEAU	100 rue du Poteau, Paris	26/03/2013	Mixte H/C	90	272 080		430 000	
75	PARIS - ANDRE DEL SARTE	15 rue André Del Sartre, Paris	26/03/2013	Commerce	48	225 000		225 000	
75	PARIS - CAMBODGE	16-18 rue du Cambodge, Paris	26/03/2013	Commerce	39	429 000		429 000	
92	BOULOGNE-B - REINE (35)	35 route de la Reine, Boulogne-Billancourt	26/03/2013	Commerce	38	550 000		550 000	
92	VANVES	25 rue Larmeroux, Vanves	26/03/2013	Commerce	35	117 000		117 000	
93	SAINT-DENIS - CHARRONNERIE	14 rue de la Charronnerie, Saint-Denis	26/03/2013	Commerce	49	260 000		260 000	
95	MARINES	11 rue Jean-Jaurès, Marines	26/03/2013	Mixte H/C	194	375 000		375 000	
75	PARIS - VALETTE	13 rue Valette, Paris	26/03/2013	Commerce	63	332 500		332 500	
75	PARIS - ETIENNE MARCEL	15-17 rue Etienne Marcel, Paris	25/09/2013	Commerce	135	885 000		885 000	
75	PARIS - ECOLE POLYTECHNIQUE	8 rue de l'école Polytechnique, Paris	30/09/2013	Commerce	17	175 000		175 000	
75	PARIS - BOCCADOR	18 rue du Boccador, Paris	30/09/2013	Commerce	44	770 000		770 000	
75	PARIS - ARGENSON	3 rue d'Argenson, Paris	30/09/2013	Commerce	53	240 000		240 000	
75	PARIS - CAMBACERES	22 rue Cambaceres, Paris	30/09/2013	Commerce	11	214 000		214 000	
75	PARIS - ST CHARLES	235 rue Saint-Charles, Paris	30/09/2013	Commerce	61	330 000		330 000	
75	PARIS - MALESHERBES	36 boulevard Malesherbes, Paris	30/09/2013	Commerce	47	404 000		404 000	
75	PARIS - DOUAI	47 rue de Douai, Paris	30/09/2013	Commerce	75	402 000		402 000	
75	PARIS - REPUBLIQUE (103)	103 rue avenue de la République, Paris	30/09/2013	Commerce	104	255 000		255 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2013					1 657	8 653 570		8 811 490	
6	NICE - FRANCOIS GROSSO	21-23 boulevard François Grosso, Nice	17/12/2014	Commerce	808	1 750 000		1 750 000	
75	PARIS - HENRI IV	47 boulevard Henri IV, Paris	11/12/2014	Commerce	115	1 130 000		1 130 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2014					923	2 880 000		2 880 000	
75	PARIS - MAC MAHON	35 avenue Mac Mahon, Paris	12/02/2015	Commerce	21	380 000		380 000	
75	PARIS - SAINT ANNE	14 Rue Sainte Anne, Paris	23/03/2015	Commerce	146	1 330 000		1 330 000	
88	EPINAL	20-36 avenue terres saint jean, Epinal	29/06/2015	Commerce	5 316	6 675 000		6 675 000	
75	PARIS - ARTOIS	46 rue d'Artois, Paris	30/07/2015	Commerce	82	900 000		900 000	
68	WITTENHEIM	7 Rue Louis Aragon, Wittenheim	21/09/2015	Commerce	2 996	3 652 900		3 652 900	
TOTAL ACQUISITIONS 2015					8 561	12 937 900		12 937 900	
72	LE MANS	2 rue du Docteur Leroy, Le Mans	28/02/2017	Commerce	107	780 000		780 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2017					107	780 000		780 000	
75	PARIS - CHARLES MICHELS	11 place Charles Michels, Paris	12/03/2018	Commerce	297	2 510 000		2 510 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2018					297	2 510 000		2 510 000	
Total					55 296	123 060 083	148 552 000	127 433 957	154 469 000

■ RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES - NOVAPIERRE 1

	Surface m²	Valeur HD 2021		Valeur HD 2020	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Paris	8 696	34 894 400	67 297 000	38 232 812	72 004 000
Ile de France	14 258	31 845 583	35 260 000	32 881 045	35 080 000
12 régions les + importantes *	9 759	20 018 000	19 035 000	20 018 000	19 130 000
Autres régions	22 583	36 302 100	26 960 000	36 302 100	28 255 000
TOTAL	55 296	123 060 083	148 552 000	127 433 957	154 469 000
Mixte	977	1 331 359	5 100 000	1 348 936	4 990 000
Messagerie	-	-	-	-	-
Logistique	-	-	-	-	-
Bureau	412	1 163 911	2 715 000	1 163 910	2 715 000
Activité	-	-	-	-	-
Commerce	52 905	117 860 243	138 240 000	122 058 620	143 955 000
Mixte H/C	679	2 073 070	1 815 000	2 230 990	2 090 000
Mixte B/C	323	550 000	530 000	550 000	565 000
Parking	-	81 501	152 000	81 501	154 000
TOTAL	55 296	123 060 083	148 552 000	127 433 957	154 469 000

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

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

■ COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES

	Bureaux	Locaux commerciaux	Divers
Paris	0,8%	27,2%	0,1%
Région parisienne	0,7%	18,3%	0,0%
Province	1,5%	51,5%	0,0%
TOTAL	2,97%	96,96%	0,06%



■ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - IMMOCTAVE

CP	Immeuble	Date achat	Typologie	Surface m²	Valeur HD 2021		Valeur HD 2020	
					Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
14	CAEN	01/05/2019	Commerce	5 859	18 300 000		19 850 000	
91	QUINCY-SOUS-SENART	01/05/2019	Commerce	2 011	7 707 564		7 848 729	
84	ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE	01/05/2019	Bureau	2 027	3 101 776		2 945 489	
21	SEMUR-EN-AUXOIS	01/05/2019	Commerce	1 290	1 100 000		1 160 000	
6	VALLAURIS	01/05/2019	Commerce	5 741	11 235 052		11 305 773	
37	CHAMBRAY - EDISON	01/05/2019	Commerce	1 302	2 301 965		2 360 823	
37	CHAMBRAY - GRAND SUD	01/05/2019	Commerce	2 450	2 453 079		2 332 535	
64	LONS	01/05/2019	Commerce	1 812	2 320 000		2 220 000	
67	LAMPERTHEIM	01/05/2019	Commerce	5 052	5 589 618		5 649 885	
34	JACOU	01/05/2019	Commerce	1 226	2 069 345		2 111 405	
13	MARSEILLE	01/05/2019	Commerce	780	4 432 360		4 350 000	
17	ANGOULINS	01/05/2019	Commerce	1 569	2 442 004		2 510 740	
86	CHASSENEUIL-DU-POITOU	01/05/2019	Commerce	1 250	1 648 869		1 678 282	
27	EVREUX - COLBERT	01/05/2019	Commerce	779	1 592 280		1 527 413	
93	BOBIGNY	01/05/2019	Commerce	680	1 731 876		1 774 366	
63	CLERMONT LEMPEDES	01/05/2019	Commerce	923	1 131 279		1 173 494	
18	BOURGES SAINT-GERMAIN DU PUY	01/05/2019	Commerce	2 240	2 912 223		2 991 825	
79	PARTHENAY POMPAIRE	01/05/2019	Commerce	2 054	1 360 000		1 375 000	
55	VERDUN HAUDAINVILLE	01/05/2019	Commerce	1 067	725 000		600 000	
38	BOURGOIN-JALLIEU	01/05/2019	Commerce	4 347	3 640 841		3 627 415	
59	DUNKERQUE	01/05/2019	Commerce	92	175 000		190 000	
47	MARMANDE	01/05/2019	Commerce	2 459	1 670 000		1 500 000	
17	PUILBOREAU	01/05/2019	Commerce	735	1 117 661		1 142 067	
89	SENS - GRANDE RUE	01/05/2019	Commerce	81	75 000		80 000	
78	MAISON-LAFITTE - MUETTE	01/05/2019	Commerce	118	360 887		365 264	
6	NICE	01/05/2019	Commerce	329	1 196 949		1 125 000	
27	EVREUX - 14 JUILLET	01/05/2019	Commerce	1 187	1 444 050		1 476 243	
Total				49 460	83 834 677	90 985 000	85 271 748	90 760 000

■ RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES - IMMOCTAVE

	Surface m²	Valeur HD 2021		Valeur HD 2020	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Ile de France	2 809	9 800 326	10 100 000	9 988 359	10 180 000
12 régions les + importantes *	13 220	24 698 324	28 375 000	24 732 063	26 915 000
Autres régions	33 431	49 336 027	52 510 000	50 551 327	53 665 000
TOTAL	49 460	83 834 677	90 985 000	85 271 748	90 760 000
Bureau	2 027	3 101 776	3 500 000	2 945 489	3 500 000
Commerce	47 433	80 732 901	87 485 000	82 326 259	87 260 000
TOTAL	49 460	83 834 677	90 985 000	85 271 748	90 760 000

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

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

■ CESSIONS 2021

Département	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m²	Prix de vente (€)	Valeur HD 2021		Date de vente
							Comptable (€)	Estimée (€)	
75	Paris Poteau	100 rue du Poteau, Paris	26/03/2013	Mixte H/C	37	280 000	157 920	292 000	01/06/2021
75	Paris Damremont	83 rue Damrémont, Paris	21/12/2000	Mixte	17	183 000	17 577	156 000	13/09/2021
35	Boussy St Antoine	Chemin de la Ferme, Boussy-Saint-Antoine	21/12/2005	Commerce	1 622	1 215 000	1 035 462	1 215 000	21/10/2021
75	Croix des Petits Champs	38 rue Croix des Petits Champs, Paris	29/08/2008	Commerce	65	751 837	527 912	726 000	15/11/2021
75	Paris Petits Carreaux	14 rue des Petits Carreaux, Paris	28/04/2005	Commerce	97	1 858 838	326 848	1 671 000	15/11/2021
75	Paris Belleville	20-24 boulevard Belleville, Paris	24/10/2012	Commerce	482	2 972 500	2 053 157	2 360 000	15/11/2021
75	Paris M. Prince 32	32 rue Monsieur Le Prince, Paris	27/06/2003	Commerce	67	771 825	255 000	810 000	15/11/2021





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, chers associés,

Le Conseil de Surveillance exprime sa satisfaction quant à l'amélioration de la situation de Novapierre 1

1. Un rendement de 4,8%

En effet, notre dividende a été de 21,12 € pour l'année 2021 soit un rendement de 4,8%.

La raison de cette performance provient essentiellement :

- du niveau satisfaisant de la situation locative (de nombreux locaux ont été reloués, les confinements ont cessé et de nombreux commerces ont repris leurs activités). Notre Taux d'Occupation Financier a été de 89%, et,
- du rattrapage des loyers non perçus durant les fermetures administratives de 2020.

Novapierre 1 redevient un produit concurrentiel par rapport aux autres SCPI de commerce !

2. Une valeur intacte

Notre patrimoine conserve tous ses atouts.

Sa valeur d'expertise s'est maintenue grâce à ses qualités intrinsèques en dépit des aléas liés aux différents confinements de 2020 et 2021.

Nos valeurs de réalisation et de reconstitution augmentent légèrement. Nos biens vendus pour constituer un fond de liquidité le sont à un meilleur prix que les expertises.

Le Conseil de Surveillance félicite notre Société de Gestion et ses équipes pour la qualité de ses actions durant cette période délicate de pandémie.

En particulier pour les négociations avec nos locataires, (gestion avisée des impayés et des rattrapages de loyers), ainsi que pour la mise en œuvre du programme d'arbitrage approuvée par le Conseil de Surveillance et menée par les équipes de PAREF Gestion avec détermination.

En conclusion, le Conseil de Surveillance reste optimiste pour l'avenir de Novapierre 1.

Il insiste auprès de la Société de Gestion pour revaloriser la valeur de la part (actuellement de 440 € à l'achat depuis 2018).

La remontée du dividende et une valeur de part encore sous-estimée par notre Société de Gestion, nous conduisent à vous encourager à conserver vos parts, si votre situation personnelle le permet.

Notre Assemblée Générale aura lieu cette année en présentiel. Vous pouvez donc y participer directement, ou par voie électronique, ou par correspondance.

Vous pouvez approuver toutes les résolutions qui vous sont présentées et qui sont soutenues par votre Conseil de Surveillance.

Et bien cordialement à chacune et à chacun d'entre vous,

Pour votre Conseil de Surveillance,
Jacques de Juvigny

Mon Coach

6h - 23h

Espace
CARDIO

UNIQUE
ET N°1



RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

Aux associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI Novapierre 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous

n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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

Vérification spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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



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

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

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

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

En outre :

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 10 mai 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

■ RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

Aux Associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la société de gestion PAREF Gestion :

Une convention d'avance en compte courant a été conclue entre la SCPI Novapierre 1 et la SCI Immoctave 1 le 02 janvier 2020 pour une durée indéterminée. Au titre de cette convention, Novapierre 1, associée d'Immoctave 1, dont elle détient 99% des parts, consent au profit de cette dernière une avance de trésorerie afin de satisfaire les besoins de trésorerie courante de ladite filiale. Cette convention a été conclue à durée indéterminée et sans application des taux d'intérêts.

Au titre de l'exercice 2021, le montant total des avances s'élève à 1 723 952,74 € HT.

Par ailleurs, conformément à l'article 17 des statuts de la SCPI, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant les cinq commissions suivantes.

1) Commission de souscription

La société de gestion perçoit une commission de souscription pour couvrir les frais exposés pour procéder à la recherche des capitaux nouveaux, rechercher et réaliser les programmes d'investissement, égale à 8% HT du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2021, la commission de souscription s'élève à 29 103,65 € HT.

2) Commission de gestion

La société de gestion perçoit une commission de gestion égale à 8% HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2021, la société de gestion a perçu une commission de gestion de 1 067 284,55 € HT.

3) Commission sur mutation des parts

La société de gestion perçoit une commission sur mutation de parts par bénéficiaire à titre de frais de dossier dont le montant forfaitaire est fixé dans la note d'information. Au titre de l'exercice 2021, la société de gestion a perçu une commission sur mutation de parts de 0 € HT.

4) Commission sur arbitrage des actifs immobiliers

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

Au titre de l'exercice 2021, la société de gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 126 570 € HT.

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

La société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, égale à 1% HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ (HT) et suivis directement par la société de gestion. Au titre de l'exercice 2021, la société de gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 2 786,17 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 10 mai 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

mon magasin Bio

Bientôt
Pâques !

Congez pour nos
figurines en
chocolat
et pour nos
Colombes de
Pâques
et panettone





TEXTES DES RÉOLUTIONS

■ RÉOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte des conclusions desdits rapports et approuvent ces derniers tels qu'ils lui ont été soumis.

TROISIÈME RÉOLUTION

Quitus à la Société de Gestion

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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

Résultat au 31/12/2021	9 199 353 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	729 123 €
Résultat distribuable au 31/12/2021	9 928 476 €
Distribution 2021	9 132 391 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	796 085 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 21,27 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 21,12 euros.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2021 à :

La valeur comptable	153 347 239 € soit 359 € par part
---------------------	-----------------------------------

SIXIÈME RÉOLUTION

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 2021 à :

La valeur de réalisation	175 714 472 € soit 411 € par part
La valeur de reconstitution	204 572 440 € soit 479 € par part

SEPTIÈME RÉOLUTION

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

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer les sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes. Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022.

HUITIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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



NOVAPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
425 103 017 RCS Paris
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris
Visa AMF SCPI n°05-31 en date du 20 septembre 2005
SCPI gérée par PAREF Gestion



PAREF Gestion

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

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 euros
380 373 753 RCS Paris

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