

RAPPORT ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE 2024



14 rue Sainte-Anne, Paris I

SCPI DE RENDEMENT À CAPITAL VARIABLE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
25 JUIN 2025

Organes de Gestion et de Contrôle Exercice 2024	4
Éditorial	5
Chiffres clés au 31 décembre 2024	6

1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 9

Rapport de conjoncture	10
Rapport immobilier	12
Rapport administratif et financier	15
Vie sociale	18

2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024 19

État du patrimoine	20
Variation des capitaux propres	21
Hors Bilan	21
Compte de résultat	22

3 ANNEXE AUX COMPTES 23

Règles et méthodes comptables	24
Événements majeurs de l'exercice	24
Événements post clôture	24
État du patrimoine	24
Variation des capitaux propres	28
Compte de résultat	29

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES 31

Évolution par part des résultats financiers	32
Emploi des fonds	32
Évolution du capital	33
Évolution du prix de part et distribution	33
Évolution des conditions de cession ou de retrait	33
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Novapierre 1	34
Répartitions sectorielles et géographiques - Novapierre 1	37
Inventaire détaillé des placements immobiliers - IMMOCTAVE	38
Répartitions sectorielles et géographiques - IMMOCTAVE	39
Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles - Novapierre 1 & IMMOCTAVE	39
Cessions 2024	39
Tableaux transparisés en quote-part de détention - Novapierre 1 & IMMOCTAVE	40

5 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 41

6 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 43

7 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 45

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2024	46
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	48

8 TEXTES DES RÉOLUTIONS 49

Résolutions à titre ordinaire	50
Résolutions à titre extraordinaire	51





ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2024

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Jacques de JUVIGNY

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2026

MEMBRES

Membres dont les mandats arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2026 :

Hervé BONISCHOT

Yves BOUGET

Bruno FISCHER

Stephane GERMAIN de MONTAUZAN

Patrick WASSE

SWANSTAR FRANCE représentée par Olivia Ver-Hulst

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

Benoit CABANIS

PRIMONIAL CAPIMMO représentée par Grégory FRAPET

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

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, représentée par Mathilde HAUSWIRTH

Suppléant : Patrice MOROT

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2029

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD

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

■ DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION



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

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

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ





CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

L'année 2024 marque une étape clé pour Novapierre 1, grâce aux résultats prometteurs de sa stratégie de rotation du portefeuille. Nous avons le plaisir de vous annoncer que l'ensemble des objectifs fixés pour l'exercice 2024 ont été atteints, permettant de porter le taux de distribution à 5,00%.

Malgré un marché immobilier toujours sous pression et un resserrement des conditions monétaires freinant la croissance économique française, Novapierre 1 a su tirer parti de ses leviers d'optimisation. La hausse de la performance du fonds reflète une gestion efficace, combinant un travail actif sur la relocation de surfaces vacantes et les arbitrages d'actifs, tout en préservant les indicateurs de distribution solides de votre SCPI (Report à nouveau et stock de plus-values).

Dans le cadre de son ambitieux programme d'arbitrage, votre SCPI a cédé 10 actifs en 2024 pour un montant total de 12 millions d'euros, soit un prix supérieur de +5,6% à leur valeur d'expertise. Ces actifs affichaient un taux de vacance moyen de 43 %. Leur vente a permis de réduire les coûts de portage liés aux cellules vacantes et d'augmenter le stock de plus-values distribuables, passant de 3,3 millions d'euros à 4,5 millions d'euros à fin 2024. Par ailleurs, 34% du plan d'arbitrage 2024 est actuellement sous promesse, avec des ventes attendues d'ici à la fin du premier semestre 2025, qui viendront ainsi renforcer la performance du fonds sur les futurs exercices.

L'intensification des efforts de relocation a également permis une nette progression du Taux d'Occupation Financier, en hausse de +1,2 %, passant de 88,5 % fin 2023 à 89,7 % fin 2024. Au total, 17 nouveaux baux ont été signés et 12 renouvellements conclus, représentant un loyer annuel total de 1,13 million d'euros, soit une progression de 19 % par rapport à 2023.

En 2025, cette dynamique positive se poursuivra avec la cession d'actifs non stratégiques dont les produits de cessions seront mobilisés pour améliorer la liquidité du fonds en réduisant le nombre de parts en attente de retrait, pour accélérer le désendettement grâce à un remboursement anticipé de la dette et pour contribuer à la performance de la SCPI à travers la distribution de plus-values de cession. Parallèlement, la relocation restera une priorité afin de poursuivre l'amélioration du Taux d'Occupation Financier.

Nous vous remercions pour votre confiance et restons pleinement mobilisés à vos côtés pour l'année à venir.

Bien sincèrement,



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2024

CHIFFRES CLÉS

Capitalisation	180,1 M€
Nombre d'associés	2 438
Nombre de parts en circulation	407 515
Prix de souscription (dont 8% de commission de souscription)	442 €
Prix de retrait	406,64 €

Valeur de réalisation

Montant total	150 843 727 €
Montant par part	370,16 €

Valeur de reconstitution

Montant total	181 062 633 €
Montant par part	444,31 €

Performances

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

Taux de distribution*	5,00 %
-----------------------------	--------



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

Taux de rentabilité interne (TRI)**

15 ans	4,64 %
10 ans	3,95 %
5 ans	3,07 %

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

Distribution

Acomptes de distribution par part (net versé)



PATRIMOINE

Nombre d'immeubles	122
Nombre de lots*	318
Nombre de baux**	223
Surface totale non pondérée	93 851 m ²

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

Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits



Autres régions	30,8%
Paris	28,6%
12 métropoles régionales*	21,2%
Ile-de-France hors Paris	19,4%

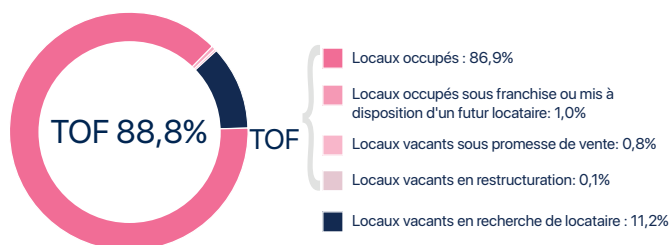
*Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Rennes, Le Havre, Reims, Lille.

Répartition sectorielle

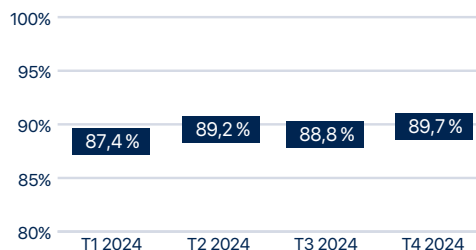
Exprimée en % de la valorisation hors droits

Alimentaire	15,2%
Santé	9,8%
Sous-total Commerces Essentiels	25,0%
Équipement de la maison	30,3%
Restauration	15,7%
Services	12,5%
Culture et loisirs	6,6%
Autres	9,9%

Taux d'Occupation Financier Annuel* 2024



Évolution du Taux d'Occupation Financier Trimestriel** au cours de l'année 2024



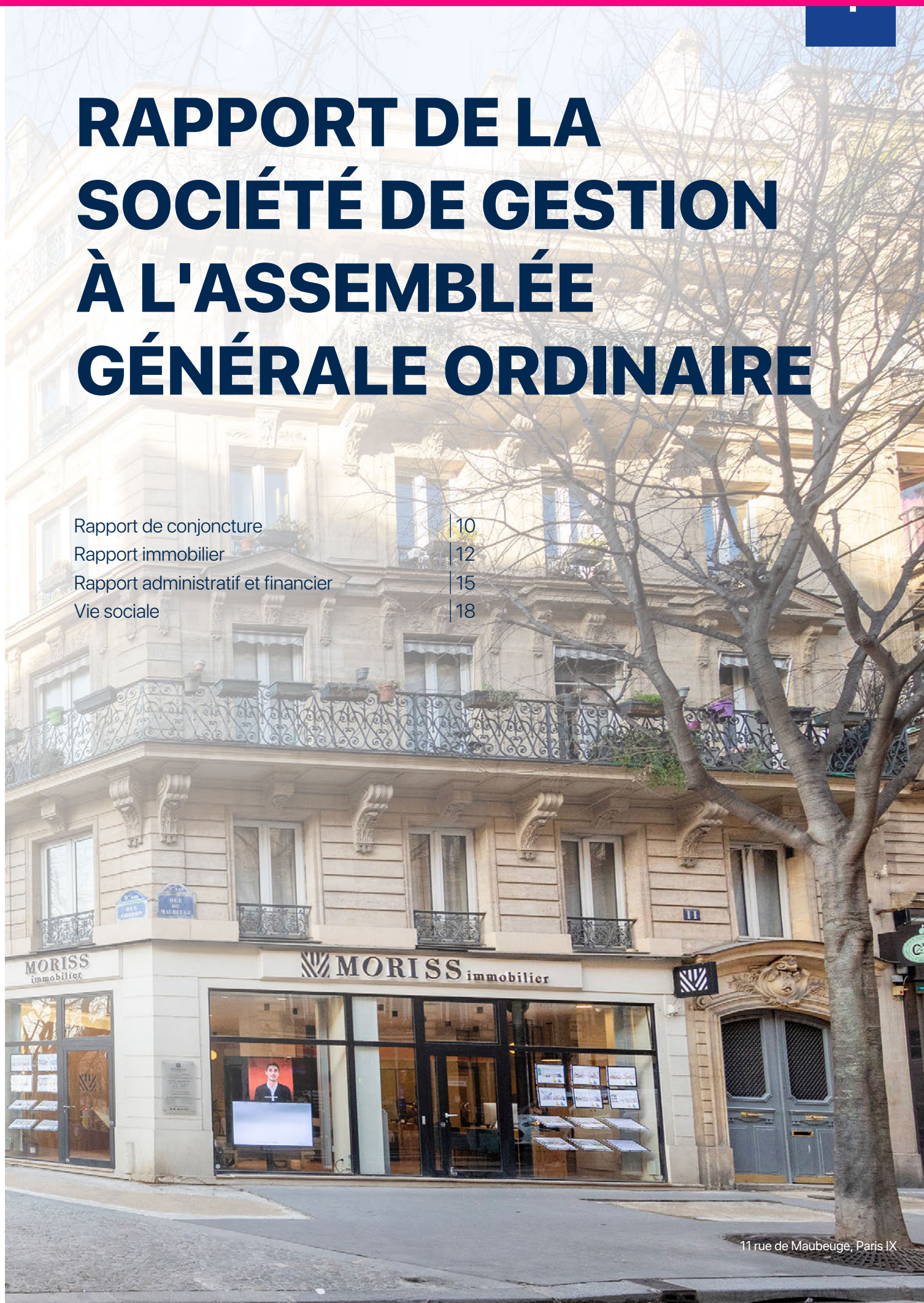
*Taux d'Occupation Financier Annuel (TOF Annuel) : Le TOF annuel est calculé en divisant le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que les valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF annuel est obtenu en additionnant les résultats des TOF trimestriels, puis en divisant cette somme par la somme des dénominateurs correspondants des TOF trimestriels.

**Taux d'Occupation Financier Trimestriel (TOF Trimestriel) : Le TOF trimestriel est déterminé en divisant le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que les valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF trimestriel est mesuré à la fin de chaque trimestre civil (le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) pour les trois mois constituant le trimestre échu. Il prend en compte les flux effectivement facturés pendant le trimestre civil écoulé.

Les performances passées ne constituent en aucun cas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement dans cette SCPI comporte des risques, notamment le risque de perte en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. La SCPI, n'étant pas un produit coté, présente une liquidité réduite par rapport à d'autres actifs. Le rachat des parts par la SCPI, au prix déterminé par PAREF Gestion, est conditionné à l'existence de demandes de souscriptions à ce prix. Ce placement n'offre aucune garantie de capital. Tous les risques liés à cet investissement sont détaillés dans le DIC (Document d'Information Clé) ainsi que dans la note d'information de la SCPI, auxquels tout investisseur doit prendre connaissance avant d'investir. Chaque investisseur doit évaluer l'intérêt d'un tel investissement en fonction de sa situation personnelle et est invité à consulter un conseiller pour examiner, si nécessaire, les conséquences fiscales liées à cet investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait financé par un emprunt, il est essentiel de noter les risques spécifiques associés à ce mode de financement. Cet instrument financier n'est pas destiné aux "US Persons" (personnes américaines) telles que définies par la réglementation. La durée de placement recommandée pour cet investissement est d'au moins 10 ans.

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

Rapport de conjoncture	10
Rapport immobilier	12
Rapport administratif et financier	15
Vie sociale	18



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux articles 25 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation.

RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

En 2024, l'économie française a enregistré une croissance modérée de 1,1 %, soutenue par le commerce extérieur et une consommation des ménages résiliente. Le premier trimestre a été marqué par une hausse du PIB de 0,2 %, dans un contexte de tensions géopolitiques persistantes en Ukraine et au Moyen-Orient. Cette situation a mis en lumière la vulnérabilité énergétique de l'Europe et renforcé la nécessité pour la France d'accélérer sa transition énergétique.

Au deuxième trimestre, le PIB a poursuivi sa progression à +0,2 %. Toutefois, la consommation des ménages en biens a reculé de 0,2 %, traduisant une prudence accrue face à l'inflation. Les PME et TPE ont commencé à ressentir les effets d'une demande plus faible et d'incertitudes fiscales, ralentissant leurs investissements et recrutements.

Le troisième trimestre a vu une accélération de l'activité (+0,4 %), portée notamment par l'effet des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris qui ont dynamisé la consommation de services. Après trois trimestres de repli, la consommation des ménages en biens a rebondi de 0,3 %. L'inflation, mesurée par l'indice des prix à la consommation, est légèrement remontée à 1,2 % en octobre.

Le quatrième trimestre a enregistré une contraction du PIB de 0,1 %, en partie due au contrecoup post-JO. La consommation des ménages a ralenti (+0,3 % après +0,6 %) et les investissements ont baissé de 0,1 %, particulièrement dans la construction. Le pouvoir d'achat a stagné, pénalisé par une inflation toujours présente et une pression fiscale accrue.

Après une année 2023 marquée par une inflation élevée, celle-ci a nettement reflué en 2024, passant de 3,0 % en janvier à 1,3 % en décembre, pour une moyenne annuelle de 2,3 %. Cependant, les tensions commerciales mondiales ont provoqué des nouvelles pressions haussières début 2025. Dans ce contexte, la Banque de France a abaissé ses prévisions de croissance pour 2025 à 0,7 %, anticipant un impact négatif sur les exportations françaises.

En résumé, l'année 2024 a été portée par des événements ponctuels, comme les Jeux Olympiques, mais freinée par des défis géopolitiques, une inflation encore fluctuante et une consommation sous pression. L'investissement des entreprises est resté modéré dans un environnement économique toujours incertain.

Concernant le marché des fonds immobiliers, les SCPI ont connu une collecte brute de 4,7 milliards d'euros en 2024, soit une baisse de 38 % par rapport à 2023. Malgré ce repli, le taux de distribution moyen s'est amélioré pour atteindre 4,72 %, contre 4,52 % en 2023.

La capitalisation totale des SCPI a légèrement reculé de 1,7 % sur l'année, atteignant 88,5 milliards d'euros au 31 décembre 2024. La collecte a largement bénéficié aux SCPI diversifiées (68 % de la collecte brute), tandis que les SCPI bureaux, santé, logistique, commerces et résidentielles ont vu leur part reculer.

MARCHÉ IMMOBILIER

Après plusieurs années de repli, le marché français de l'immobilier d'entreprise a montré en 2024 des signes de stabilisation. Sur l'ensemble de l'année, les volumes investis atteignent 15 milliards d'euros, soutenus par un regain d'activité au 4^e trimestre, avec 4,8 milliards d'euros investis, en progression de +22 % par rapport au T4 2023.

Cette reprise partielle s'explique notamment par la décompression des taux de rendement prime, le ralentissement de l'inflation et la reconstitution progressive des primes de risque immobilières, rendant les rendements plus attractifs. À horizon 2025, les conditions économiques plus favorables pourraient favoriser une nouvelle hausse des investissements, estimés autour de 16 milliards d'euros.

En termes de répartition sectorielle, la logistique et les locaux d'activité ont représenté la part la plus importante avec 5,1 milliards d'euros investis, soit 34 % du total annuel, en hausse de +62 % par rapport à 2023. Ce segment a bénéficié de la cession d'actifs majeurs à des investisseurs institutionnels français et internationaux.

Les bureaux conservent leur statut de classe d'actifs dominante, totalisant 4,9 milliards d'euros investis. Néanmoins, le secteur reste en retrait par rapport à ses niveaux historiques, ne représentant que 32 % des volumes engagés, contre 61 % en moyenne sur les dix dernières années.

Le commerce, avec 2,4 milliards d'euros investis, recule de 23 % sur un an. Cette baisse masque cependant une dynamique plus favorable en fin d'année, portée par la finalisation de grandes opérations. Les actifs de périphérie ont concentré une part significative des montants engagés, illustrant une sélectivité accrue des investisseurs.

Enfin, l'hôtellerie totalise 2,7 milliards d'euros, un niveau en baisse par rapport à 2023 (-25 %), malgré quelques transactions unitaires significatives.

Sur le plan des rendements, les taux prime ont poursuivi leur ajustement. En Île-de-France, les bureaux ont vu leurs taux se stabiliser à 4,25 %, à l'exception du Paris QCA. En logistique, les taux ont atteint 4,90 %, après une nouvelle décompression. En commerce, la correction observée en 2023 semble s'être achevée, avec une stabilisation progressive tout au long de l'année 2024.

MARCHÉ DES COMMERCES

En 2024, le marché de l'investissement en commerces en France a totalisé 2,4 milliards d'euros, enregistrant une baisse de 47 % par rapport à la moyenne décennale. Cette diminution s'inscrit dans un contexte global où l'immobilier d'entreprise a également connu un recul significatif, avec seulement 15 milliards d'euros investis sur l'année. Ainsi, la part des commerces dans l'ensemble des investissements en immobilier d'entreprise s'établit à 16 % en 2024, contre 21 % en 2023.

Cette contraction des volumes est en partie due à la diminution des transactions de grande envergure. Les centres commerciaux ont représenté 15 % des investissements, totalisant 0,4 milliard d'euros sur l'année 2024. Les commerces de périphérie ont porté le marché tout au long de l'année en attirant 56% des montants investis, soit 1,4 milliard d'euros, et affichant ainsi une hausse de 27 % par rapport à 2023. Les commerces de centre-ville ont capté 29 % des investissements, avec 0,7 milliard d'euros engagés.

Concernant les taux de rendement, une stabilisation a été observée en 2024. Les rendements des centres commerciaux et des commerces de périphérie sont restés quasi stables sur un an, atteignant respectivement 5,00% et 6,25%, offrant une prime de risque particulièrement attractive aux investisseurs. Les commerces de centre-ville, notamment les pieds d'immeuble situés dans les artères prime, ont maintenu des taux de rendement plus bas à 4,25%, reflétant la résilience du secteur du luxe.

En somme, malgré un contexte économique incertain, le marché français de l'immobilier commercial a démontré une certaine résilience en 2024, avec des segments tels que les commerces de périphérie affichant des performances notables. Les investisseurs restent toutefois prudents, privilégiant des actifs offrant une prime de risque attractive et une stabilité des rendements. La reprise du marché attendu pour 2025 devrait permettre d'enregistrer des compressions de taux dès le 1er semestre 2025.

Sources : BNP Paribas Real Estate / ASPIM / INSEE / Trésor Public / Reuters

RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

En 2024, la valeur de la part de votre SCPI Novapierre 1 est restée stable à 442 €. Les deux campagnes de valorisation menées par des experts indépendants en juin et décembre 2024 ont confirmé le maintien de ce prix de part et témoignent de la qualité et de la résilience du patrimoine de votre SCPI face aux évolutions du marché immobilier.

Votre SCPI Novapierre 1 a poursuivi son activité de gestion, à la fois par la rotation du portefeuille afin de céder des actifs non stratégiques, et par une forte activité locative permettant de sécuriser des revenus locatifs sur le long terme.

L'année 2024 a été marquée par :

- La distinction de votre SCPI Novapierre 1 par le magazine Le Particulier, qui lui a décerné la Victoire de Bronze dans la catégorie "SCPI investies en commerces". Ce prix récompense la stratégie d'investissement de votre SCPI et la qualité de son patrimoine situé dans des zones dynamiques.
- La cession de 10 actifs pour un montant total de plus de 12 M€ qui a généré 3,6 M€ de plus-values de cession nette. Ces cessions ont représenté 52% du plan d'arbitrage 2024 et ont concerné des actifs affichant un taux de vacance moyen de 43 %. Ces chiffres illustrent la gestion dynamique de votre SCPI combinant la mise en place d'une stratégie de rotation du portefeuille et une amélioration de la performance via l'optimisation d'indicateurs tel que le Taux d'Occupation Financier (TOF), et la réduction des coûts de portage liés à la vacance de ces lots.
- La signature de 29 baux, dont 16 nouveaux et 13 renouvellements, représentant un loyer annuel total de 1,38 M€ sur une durée moyenne ferme de 3,8 ans. Cette activité a permis de porter le Taux d'Occupation Financier (TOF) à 89,7 % en fin d'année, en hausse de +1,2 % par rapport à fin 2023.
- Le refinancement en avril 2024 d'une ligne d'emprunt hypothécaire de 54 M€ pour une durée de 5 ans. La société de gestion a négocié la possibilité d'effectuer un remboursement anticipé sans frais jusqu'à 15 M€.

En 2024, le dividende net versé pour une personne physique s'élève à 21,57 € par part en jouissance, en progression de +8,9 % par rapport à 2023. Le taux de distribution annuel a atteint 5,00 %, en hausse de +11 % sur un an. Ces résultats confirment la solidité de votre SCPI et sa capacité à générer des performances attractives pour ses associés.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2024, la Société de gestion a réalisé 10 ventes pour un prix de 12,1 M€ :

- Un actif localisé à Guingamp a été cédé au T1 2024 au prix de 425 K€ en ligne avec sa valeur d'expertise.
- Portefeuille de 3 actifs situés à Paris et sa région a été cédé au T3 2024 au prix de 2,6 M€ en ligne avec sa valeur d'expertise.
- Portefeuille de 5 actifs situés en régions a été cédé au T3 2024 au prix de 6,3 M€, soit 330 K€ supérieur à sa valeur d'expertise.
- Un actif situé à Paris a été cédé au T4 2024 au prix de 2,8 M€, soit 340 K€ supérieur à sa valeur d'expertise.

Ces ventes ont permis de réaliser des plus-values de 3,6 M€. Ces ventes, à de bonnes conditions, démontrent la résilience du modèle économique de Novapierre 1.

Pour plus d'informations, vous pouvez vous référer au tableau "Cessions 2024" de la section "Annexe aux comptes".

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

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

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

Au total, l'expertise réalisée fin 2024 du patrimoine en valeur vénale hors droits s'élève à 207,0 M€, en baisse de -6,8 % par rapport à fin 2023 (222,2 M€) notamment du fait des cessions et de -1,3% à périmètre constant (209,7 M€).

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 de restitution des valorisations) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille.

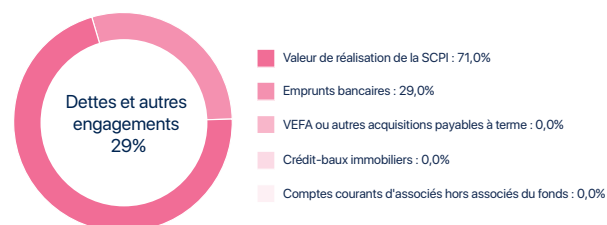
EMPRUNTS

Au 31 décembre 2024, la dette bancaire globale de la SCPI s'élève à 61,6 M€ (62,6 M€ à fin 2023), dont 60,6 M€ d'emprunts bancaires et 0,9 M€ de lignes de crédit.

Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs immobiliers) est de 29,7% (28,2% en 2023). Un détail de l'endettement est présenté en note 11 de l'annexe aux comptes.

Pour mémoire, l'Assemblée Générale Mixte du 11 juillet 2024 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, étant précisé que ce seuil peut être franchi temporairement, durant une période maximum de douze (12) mois, dans la limite, fixée par l'assemblée générale, de trente-cinq pour cent (35 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société. L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2024 s'élève donc à 72,5 M€.

L'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) préconise aux SCPI de présenter le ratio dettes et autres engagements. Le ratio se calcule de la manière suivante (Dettes + Engagements financiers / Actif net + Dettes + Engagements immobiliers) avec cette méthode de calcul, l'endettement de la SCPI ressort à 29 % (28 % en 2023).



SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2024, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 89,7 %. Le TOF Annuel 2024 est de 88,8 %. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) en vigueur depuis 2022.

Au 31 décembre 2024, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 85,0 %.

**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 2024, 67 lots sont vacants représentant une surface totale de 13 681 m² dont 13 018 m² de commerce, 315 m² de bureaux et 348 m² d'habitation.

Parmi ces lots vacants, 11 sont en cours d'arbitrage.

BAUX SIGNÉS

NOVAPIERRE 1 - 11 baux ont été signés au cours de l'exercice 2024 pour une surface de 931 m².

IMMOCTAVE 1 - 5 baux ont été signés au cours de l'exercice 2024 pour une surface de 2 121 m².

SOCIÉTÉ	VILLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL (€)	SURFACE (m ²)
NOVAPIERRE 1	VINCENNES - MONTREUIL (9) / VAPE 51	Commerce	15/02/2024	21 000	30
NOVAPIERRE 1	PARIS - GENEVIEVE / LEE	Commerce	02/05/2024	35 000	70
NOVAPIERRE 1	NEVERS / SNC BOITEAU	Commerce	01/05/2024	20 000	101
IMMOCTAVE 1	QUINCY-SOUS-SENART / SABOR DI TERRA	Commerce	03/06/2024	29 450	95
NOVAPIERRE 1	PARIS - MAC MAHON / GRACE BEAUTE PLUS	Commerce	15/07/2024	26 000	22
NOVAPIERRE 1	PARIS - ABBESSES / AGATHA	Commerce	12/09/2024	52 366	40
NOVAPIERRE 1	PARIS - JEAN MOULIN / TMT RESTAURATION	Commerce	10/09/2024	19 000	28
IMMOCTAVE 1	SEMUR-EN-AUXOIS / ARUM ET SENTEURS	Commerce	01/07/2024	12 500	113
IMMOCTAVE 1	ANGOULINS / LRS DECO - STORY	Commerce	24/07/2024	140 000	1 129
NOVAPIERRE 1	WITTENHEIM / WOBA	Commerce	02/12/2024	41 500	364
NOVAPIERRE 1	BOULOGNE-B - REINE (35) / FRANCE T.ISSUS	Commerce	06/01/2025	26 000	38
IMMOCTAVE 1	LONS / RUN PAU	Commerce	12/11/2024	26 460	252
NOVAPIERRE 1	LE MANS / CTG LE MANS - CHAMAS TACOS	Commerce	01/01/2025	42 000	107
NOVAPIERRE 1	DOURDAN / AUDITION MENDES	Commerce	01/10/2024	15 500	71
NOVAPIERRE 1	LILLE / ANIMEGMS	Commerce	01/01/2025	9 000	60
IMMOCTAVE 1	JACOU / DO & KA JACOU	Commerce	14/03/2025	85 000	532
				600 776	3 052

RENOUVELLEMENTS

NOVAPIERRE 1 - 10 renouvellements de baux ont été signés au cours de l'exercice 2024 pour une surface de 3 497 m².

IMMOCTAVE 1 - 3 renouvellements de baux ont été signés au cours de l'exercice 2024 pour une surface de 656 m².

SOCIÉTÉ	IMMEUBLE / LOCATAIRE	NATURE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL (€)	SURFACE (m ²)
NOVAPIERRE 1	PARIS - RICHARD LENOIR / DISTRIBUTION SANITAIRE CHAUFFAGE	Commerce	01/04/2024	164 252	1 049
NOVAPIERRE 1	PARIS - ST LAZARE (2) / NAMAK NLS	Commerce	18/01/2024	32 329	54
NOVAPIERRE 1	PARIS - ARTOIS / LA MAISON DU 46	Commerce	01/02/2024	65 020	82
IMMOCTAVE 1	ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE / ELIVIE - ELIVIE	Bureau	01/06/2023	61 331	451
NOVAPIERRE 1	EPINAL / JYSK	Commerce	01/03/2024	104 707	898
NOVAPIERRE 1	ENGLOS / COULEURS DE TOLLENS	Commerce	01/04/2024	77 633	530
NOVAPIERRE 1	MONTPELLIER / LLPOP	Commerce	01/04/2024	21 839	51
IMMOCTAVE 1	SEMUR-EN-AUXOIS / GUYART	Commerce	11/10/2024	5 323	57
NOVAPIERRE 1	PARIS - DAMREMONT / OLAM 77	Commerce	01/01/2025	32 000	80
NOVAPIERRE 1	NEVERS / LE FASTE (BAR LE REFUGE)	Commerce	01/10/2024	40 000	245
NOVAPIERRE 1	PARIS-BOTZARIS / CASH PRICE (NATURALIA)	Commerce	01/10/2024	73 378	243
IMMOCTAVE 1	SEMUR-EN-AUXOIS / L'EVIDENCE	Commerce	04/01/2023	15 030	148
NOVAPIERRE 1	AVIGNON / SEPHORA	Commerce	01/07/2024	85 000	265
				777 841	4 153

DÉCRET TERTIAIRE

Le Dispositif Éco-Énergétique Tertiaire (DEET), également désigné sous le nom de "décret tertiaire", a été instauré par la loi Elan et est entré en vigueur suite au décret du 23 mai 2020.

Ce dispositif impose aux propriétaires et locataires de bâtiments tertiaires d'une surface minimale de 1 000 m² de réduire progressivement leur consommation d'énergie finale afin de respecter les objectifs ambitieux fixés par la loi.

L'objectif principal de cette mesure est d'accélérer la transition énergétique en incitant les propriétaires bailleurs et les locataires à collaborer pour maîtriser leur consommation d'énergie et limiter l'impact écologique de leurs bâtiments.

Les objectifs sont de réduire de 40 % la consommation d'énergie d'ici 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050.

Ces économies d'énergie sont calculées à partir d'une consommation de référence, déterminée sur la base d'une année choisie entre 2010 et 2020.

Dans ce cadre, PAREF Gestion a pris en charge la mise en œuvre de ce décret pour le compte de la SCPI Novapierre 1. PAREF Gestion a sélectionné un prestataire spécialisé dans la transition énergétique afin de définir l'année de référence, évaluer les contraintes techniques et élaborer des plans d'action adaptés à chaque actif.

Les actions proposées ont été intégrées dans les plans pluriannuels de travaux de la SCPI Novapierre 1.

À ce jour, près de 20 % des actifs de la SCPI sont concernés par ce dispositif, représentant 78 % de la surface totale du portefeuille et 53 % de sa valeur.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

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

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Néanmoins, comme décrit ci-dessus, la SCPI a défini un plan d'action pour favoriser la transition énergétique, intégré dans les plans pluriannuels de travaux.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2025

Les prévisions économiques pour 2025 indiquent un environnement encore contraint mais en voie de stabilisation. La Banque de France anticipe une croissance modérée du PIB autour de 0,7 %, dans un contexte de normalisation progressive de l'économie post-inflation. L'inflation, après avoir atteint 2,3 % en 2024, devrait continuer de se replier pour s'établir sous les 1,3 % en 2025, soutenant une détente des taux longs.

Dans ce contexte économique incertain, PAREF Gestion maintiendra une vigilance accrue concernant la situation financière de ses locataires afin d'assurer un niveau stable de revenus locatifs. Par ailleurs, une attention particulière sera portée à la gestion proactive des actifs et à l'amélioration continue du Taux d'Occupation Financier.

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

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

RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

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

Au cours de l'exercice, le capital effectif est passé de 410 169 à 407 515 parts. Depuis le 1^{er} juin 2023, le prix de souscription est fixé à 442 €.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

En 2024, 155 parts ont été souscrites compensées par des retraits et 2 654 parts ont été sorties via le fonds de remboursement. Au cours de l'exercice, le nombre de parts en attente de retrait est passé de 31 764 à 37 893 parts au 31 décembre 2024.

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	410 169	125	125	0	0	410 169	2 446
II	410 169	2	2	0	0	410 169	2 447
III	410 169	0	0	0	0	410 169	2 448
IV	410 169	28	28	2 654	0	407 515	2 438

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

250 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2024.

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 du fonds de remboursement d'un montant de 2 880 K€ a été opérée sur l'exercice 2024. Au 31 décembre 2024, le solde est de 2 018 K€.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

En €	31/12/2024		31/12/2023	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable ⁽¹⁾	147 706 474	362,46 €	147 979 784	360,78
Valeur de réalisation ⁽²⁾	150 843 727	370,16 €	161 160 437	392,91
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	181 062 633	444,31 €	188 296 022	459,07

(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.

	Montant (€)	Montant par part (€)	% de la valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	150 843 727	370,16	83,3%
Frais d'acquisition	15 733 903	38,61	8,7%
Commissions de souscription	14 485 013	35,54	8,0%
Valeur de reconstitution	181 062 633	444,31	100,0%

Les frais d'acquisition sont composés des droits d'enregistrements actuellement en vigueur et des autres frais (Due Diligences, brokers, avocats le cas échéant) payés historiquement à l'acquisition.

Ces frais représentent respectivement 7,3% et 0,3% de la valeur vénale des actifs immobiliers.

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 399,88 € et 488,74 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

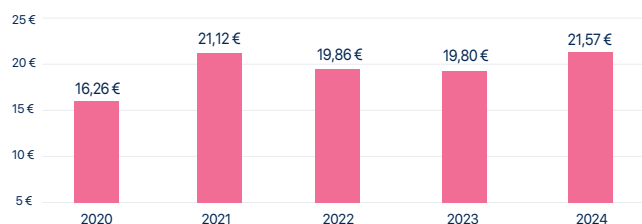
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 8 080 006 €.

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

Résultat au 31/12/2024	8 080 006 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	1 944 331 €
Résultat distribuable au 31/12/2024	10 024 337 €
Distribution 2024	-8 572 476 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	1 451 861 €

DIVIDENDE ANNUEL

Évolution sur les 5 derniers exercices



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

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2024, le dividende net versé est de 21,57 € contre 19,80 € en 2023.

Composition du dividende brut :



Pour les personnes physiques, le dividende net versé s'établit à 21,57€, composé de 20,81€ de dividende annuel et 0,76€ de distribution nette de plus-value. En effet, conformément à ses obligations, la SCPI :

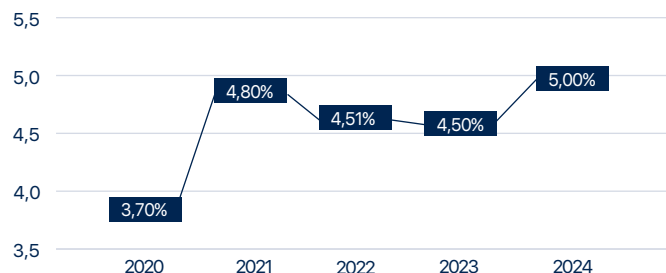
- s'est acquittée de l'impôt sur les plus-values
- a prélevé à la source le prélèvement forfaitaire unique et les prélèvements sociaux sur les revenus issus de la rémunération de la trésorerie.

Les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés s'acquitteront elles-mêmes de cet impôt.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION*

Le dividende brut de 22,11 € par part représente un Taux de Distribution de 5,00 % l'an par rapport au prix de souscription au 1^{er} janvier 2024, soit 442 €. Pour mémoire, le prix de souscription a été élevé à 442 € au 1^{er} juin 2023.



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

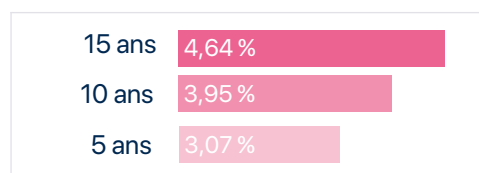
* Définition du Taux de Distribution : C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par (i) le prix de souscription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

TAUX DE DISTRIBUTION 2024	5,00 %
dont distribution sur résultat courant	4,46 %
dont impôts prélevés à la source	0,00 %
dont distribution exceptionnelle	0,54 %

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE**

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 5, 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 3,07%, 3,95% et 4,64%.

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



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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

Sur l'exercice 2024, 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 (effectif moyen) sur l'exercice 2024 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 2 253 438,16 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 906 638,64 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 : 346 799,52 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

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

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

Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2024, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit un effectif moyen de 6 personnes sur l'exercice 2024) s'élève à 1 160 684,06 euros.

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

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

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

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2024 sont de 17,69 € 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 22,85 € pour l'année 2024.

Sur l'exercice 2024, le montant des abandons de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt s'élève à 0 € pour une part en jouissance.

La Société de Gestion est tenue de vous communiquer la valeur immobilière d'une part de votre SCPI, notamment pour vous aider à déterminer si vous êtes redevable de l'IFI. Cette valeur est arrêtée au niveau de la SCPI et correspond à la valeur des actifs immobiliers sous-jacents, rapportés à une part. Elle s'élève à 350,87 €, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 86,28 %.

Rappel

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

- elle n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ;

- chaque associé est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés.

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

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

La transparence fiscale oblige les SCPI à effectuer différentes formalités, destinées à permettre aux porteurs de parts de remplir leurs obligations fiscales, notamment l'envoi d'un imprimé fiscal unique annuel. Pour toute précision concernant les conditions de votre imposition, nous vous invitons à contacter votre conseiller fiscal habituel.

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre 1 se tiendra **le mercredi 25 juin 2025, à onze heures au Châteauform' Monceau Vélasquez, 2 Avenue Vélasquez, 75008 PARIS**. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de votre SCPI s'est réuni quatre fois durant l'exercice, puis le 25 mars 2025 aux fins d'une part d'arrêter les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2024 tels qu'ils seront soumis à la présente assemblée générale ordinaire ; d'autre part pour se prononcer en faveur des évolutions statutaires proposées par la Société de Gestion (cf. Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire, en page 41).

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024

État du patrimoine	20
Variation des capitaux propres	21
Hors Bilan	21
Compte de résultat	22

Mobilier Contemporain & Tendance

Salons

Séjour

Dressin

Chamb

Décor

ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	Note	31/12/2024		31/12/2023	
		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	112 899 609	129 065 000	118 347 037	137 437 000
Immobilisations en cours		726 522		315 632	
➤ PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	-104 117		-256 323	
Provisions pour risques et charges					
Immobilisations financières contrôlées	3	46 931 841	36 483 966	38 127 841	32 533 806
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		160 453 855	165 548 966	156 534 187	169 970 806
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées	4				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	5	40 008 820	40 008 820		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II		40 008 820	40 008 820		
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
➤ CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés	6	5 991 995	5 991 995	5 156 538	5 156 538
Autres créances	7	3 813 109	3 813 109	3 428 890	3 428 890
Provision pour dépréciation des créances	6	-2 882 165	-2 882 165	-1 935 571	-1 935 571
➤ VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement	8	2 018 020	2 018 020	119 818	119 818
Autres disponibilités	9	9 530 128	9 530 128	1 047 908	1 047 908
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		18 471 088	18 471 088	7 817 583	7 817 583
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
➤ DETTES					
Dettes financières	10	-66 400 735	-67 197 239	-11 170 975	-11 170 975
Dettes d'exploitation	11	-2 237 334	-2 237 334	-2 094 234	-2 094 234
Dettes diverses		-3 750 573	-3 750 573	-3 362 743	-3 362 743
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		-72 388 642	-73 185 146	-16 627 952	-16 627 952
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances	7				
Produits constatés d'avance	11				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		1 161 354		255 967	
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		1 161 354		255 967	
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		147 706 474		147 979 784	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			150 843 727		161 160 437

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2023 Situation de clôture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2024 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		98 440 560		-636 960	97 803 600
Capital en cours de souscription					
	2				
Primes d'émission ou de fusion		71 770 493		-339 539	71 430 954
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		-27 468 741		-5 481	-27 474 221
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Écarts de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT					
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLES	3	3 293 141		1 201 140	4 494 281
RÉSERVES					
REPORT A NOUVEAU	4	1 038 698	905 633		1 944 331
RÉSULTAT DE L'EXERCICE ANTÉRIEUR	5	9 082 217	-9 082 217		
DISTRIBUTION		-8 176 584	8 176 584		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				8 080 006	8 080 006
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION				-8 572 476	-8 572 476
TOTAL GÉNÉRAL		147 979 784		-273 310	147 706 474

HORS BILAN

En €	31/12/2024	31/12/2023
Dettes garanties	62 255 084	9 108 744
Engagements donnés*	800 000	425 000
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions	550 067	532 467

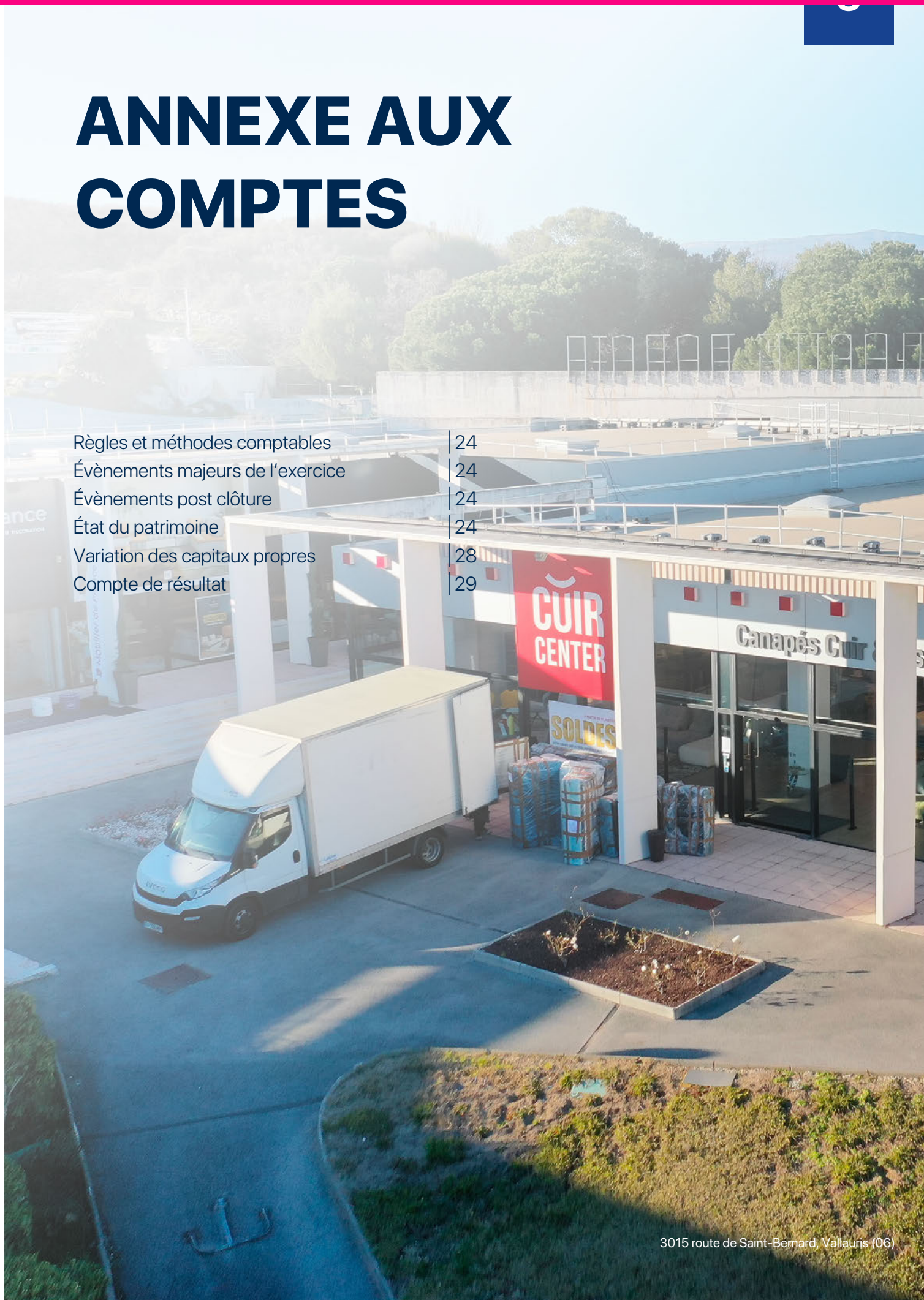
* promesses de vente à la clôture

COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2024	31/12/2023
PRODUITS IMMOBILIERS			
> PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	1	9 146 323	9 484 243
Charges facturées	2	1 209 604	1 489 266
Produits des participations contrôlées	3	3 359 999	3 190 988
Produits annexes	4	31 810	20 608
Reprises de provisions gros entretien	5	152 206	14 440
Reprise de provisions douteux		321 152	962 767
Reprise de provisions risques et charges immobiliers			
Produits financiers rattachés à des immeubles	6	1 835 306	
Transfert de charges immobilières	7	2 656	6 561
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		16 059 055	15 168 874
> CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits		1 209 604	1 489 266
Travaux de gros entretiens	8	11 462	14 440
Charges d'entretien du patrimoine locatif		1 609 264	1 066 864
Dotations aux provisions pour gros entretiens	9		157 765
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	10	1 267 745	833 938
Autres charges immobilières	11	258 995	894 379
Charges d'intérêts des emprunts	12	2 358 797	292 553
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		6 715 867	4 749 205
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I-II)		9 343 188	10 419 669
> PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	13	1 467 975	102 664
Reprises de provisions pour créances douteuses			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		1 467 975	102 664
> CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	14	1 386 620	1 027 703
Charges d'exploitation de la société	15	176 393	229 803
Divers charges d'exploitation	16	1 339 527	113 379
Dotations aux amortissements d'exploitation	17	240 604	85 746
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances douteuses			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		3 143 144	1 456 631
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I-II)		-1 675 169	-1 353 967
> PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		339 348	16 515
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		339 348	16 515
> CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II			
RÉSULTAT FINANCIER (C = I-II)		339 348	16 515
> PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels		72 639	1
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		72 639	1
> CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles			
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II			
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)		72 639	1
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		8 080 006	9 082 217

ANNEXE AUX COMPTES

Règles et méthodes comptables	24
Évènements majeurs de l'exercice	24
Évènements post clôture	24
État du patrimoine	24
Variation des capitaux propres	28
Compte de résultat	29



RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

La SCPI Novapierre a cédé 7 actifs pour 7,6 M€ dégageant 1,8 M€ de plus-value.

Sa filiale, Immoctave 1, a également cédé 3 actifs pour 4,5 m€ dégageant 2,2 M€ de plus-values.

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Néant.

ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

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

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

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

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

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

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

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

En €	31/12/2023	Acquisitions	Cessions	Travaux immobilisés	Sortie composants	31/12/2024
Terrains nus						
Terrains et constructions	118 347 037		5 459 243	79 115	67 300	112 899 609
Construction sur sol d'autrui						
Immobilisations en cours de construction	315 632			410 890		726 522
Autres						
TOTAL	118 662 669		5 459 243	490 005	67 300	113 626 131

La SCPI a vendu 7 actifs sur l'exercice 2024 :

Ventes actifs 2024	Prix vente (€)	Valeur Comptable (€)
GUINGAMP 1 bis et 3 rue Chateaubriand,	425 000	1 250 000
CLICHY 2 à 24 av. Anatole France	1 020 000	958 512
MARINE 11 rue Jean-Jaurès	150 000	375 000
PARIS 55-57 Rue de la Roquette	1 400 000	562 931
SENS	848 575	650 000
ENGLOS	939 197	678 000
PARIS 19ème bd Mac Donald	2 800 000	984 800
TOTAL	7 582 772	5 459 243

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 programmes pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

La provision pour gros entretien du patrimoine au 31/12/2024 est de 104 K€.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	Montant provision	Dotation			Reprise	Montant provision
	31/12/2023	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	31/12/2024
Dépenses prévisionnelles sur 2024	91 577				-2 364	93 941
Dépenses prévisionnelles sur 2025	132 640				122 464	10 176
Dépenses prévisionnelles sur 2026	32 106				32 106	
Dépenses prévisionnelles sur 2027						
Dépenses prévisionnelles sur 2028						
Dépenses prévisionnelles sur 2029						
TOTAL	256 323				152 206	104 117

3. Immobilisations financières contrôlées

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

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

Au 31 décembre 2024, la SCPI NOVAPIERRE 1 détient 99,99% des parts de la SCI IMMOCTAVE 1.

La valeur comptable des titres de la SCI Immoctave 1 est de 46 932 K€, valorisé à 36 484 K€.

La valeur nette comptable des actifs d'Immoctave est de 69 209 K€ évalué à 77 960 K€ au 31 décembre 2024.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

En €	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières contrôlées	46 931 841	36 483 966	7 771 964	511 965	27 760 818	99,99%
TOTAL	46 931 841	36 483 966	7 771 964	511 965	27 760 818	

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

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

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 2024, la SCPI NOVAPIERRE 1 ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

5. Avance en compte courant des immobilisations financières contrôlées

Novapierre 1 a refinancé le prêt d'Immoctave arrivé à échéance le 05/05/2024. Dans le même temps une convention de trésorerie a été signé le 29/04/2024 pour redescendre la trésorerie nécessaire au remboursement du prêt, via deux comptes courants :

- un compte courant initial pour 12,7 M€, dont 8,8 M€ ont été capitalisés le 30 septembre 2024, rémunéré au taux maximum fiscalement déductible ;
- un compte courant l'hypothécaire pour 36 M€ rémunéré au taux de l'emprunt souscrit par Novapierre 1.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des créances locataires s'élèvent à 5 992 K€ contre 5 157 K€ au 31 décembre 2023.

Les créances comprennent les soldes sur les créances locataires pour 681 K€ et des factures à établir sur redevances de charges pour un montant de 1 023 K€.

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

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

Les créances douteuses représentent 4 288 K€ TTC, soit 3 573 K€ HT et sont provisionnées à hauteur de 2 882 K€. La dotation nette de l'exercice s'élève à 947 K€ (dotation de 1 268 K€ contre une reprise de 321 K€).

CRÉANCES LOCATAIRES

En €	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	1 703 604	1 830 853
Créances douteuses	4 288 392	3 325 685
Dépréciation des créances locataires	-2 882 165	-1 935 571
TOTAL	3 109 831	3 220 967

En €	31/12/2023	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2024
Évolution des dépréciations	1 935 571	1 267 745	321 152	2 882 165
TOTAL	1 935 571	1 267 745	321 152	2 882 165

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 4 974 K€ est détaillé dans le tableau ci-après :

- Les dividendes à recevoir concernent Immoctave 1 pour 1 609 K€
- La rubrique « État et autres collectivités » inclut la TVA déductible pour 597 K€, la TVA sur avoirs locataires pour 89 K€ et les impôts sur plus-values prélevées pour 901 K€
- Les syndics comprennent les fonds de roulement pour 200 K€
- Les autres débiteurs concernent des avances et acomptes fournisseurs pour 378 K€, des comptes de notaire en attente du décompte définitif pour 39 K€
- Les autres comptes de régularisation concernent les frais d'emprunts qui sont étalés sur la durée de financement

AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts ou dividendes à recevoir	1 609 010	
État et autres collectivités	1 587 639	1 299 643
Syndics	199 511	184 122
Autres débiteurs	416 949	1 945 125
Charges constatées d'avance		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	1 161 354	255 967
TOTAL	4 974 463	3 684 856

8. Fonds de remboursement

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

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

Au 31 décembre 2024, le fonds de remboursement a été doté de la façon suivante :

En €	31/12/2023	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2024
Fonds de remboursement	119 818			119 818
Prélèvement sur les résultats				
Produits des cessions d'immeubles		2 880 182		2 880 182
Remboursement des parts sociales			981 980	-981 980
TOTAL	119 818	2 880 182	981 980	2 018 020

9. Autres disponibilités

Le solde correspond aux avoirs sur les comptes bancaires pour 9,5 M€ contre 1,0 M€ au 31 décembre 2023.

10. Dettes financières

À la clôture de l'exercice, le montant des dettes financières s'élève à 66 401 K€ détaillée ci-après :

DETTES FINANCIÈRES

En €	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts	62 255 084	9 108 744
Concours bancaires courants		
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	62 255 084	9 108 744
TOTAL FONDS REMBOURSEMENTS	2 018 020	119 818
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	2 127 631	1 942 413
TOTAL	66 400 735	11 170 975

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	770 866	2 644 784		3 415 650
Emprunts "in fine"		3 500 000		3 500 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	1 006 667	53 656 667		54 663 333
Emprunts "in fine"				
TOTAL	1 777 533	59 801 450		61 578 983

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

En €	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts immobiliers	60 645 650	7 668 708
Autres emprunts	933 333	1 400 000
Intérêts courus	676 101	40 036
TOTAL	62 255 084	9 108 744

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

En €	Capital restant dû	Taux	Échéance	I.R.A.
EB - BPI - 2800KE	1 573 611	2,15% taux fixe	28/02/2026	
EB - CIC - 1,5ME - Tranche 1	1 007 750	3,90%	25/01/2028	
EB - CIC - 3,5ME - Tranche 2	3 500 000	4,10%	25/01/2028	
PGE - CIC - 1.5ME	834 289	1 % taux fixe	05/09/2027	
TOTAL	6 915 650			

11. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés se composent des fournisseurs relatifs à l'activité immobilière pour 591 K€ et des factures non parvenues pour 1 065 K€.

Le compte État et autres collectivités comprend de la TVA collectée sur factures faites ou à établir pour 608 K€, le prélèvement à la source sur les produits financiers pour 20 K€ et le solde de la CRL pour 3 K€.

Les autres crédettes correspondent notamment à des soldes créditeurs locataires pour 456 K€, des avoirs à établir pour 582 K€, des associés à régulariser pour 313 K€ et des encaissements en attente de souscriptions pour 63 K€.

Le montant du dividende correspond au 4^e acompte de l'exercice 2024 pour 1 895 K€ et la plus-value nette pour 391 K€, versés en février 2025.

AUTRES DETTES

En €	31/12/2024	31/12/2023
Fournisseurs et comptes rattachés	1 655 778	1 576 431
États et autres collectivités	630 899	514 259
Autres crédettes	1 414 507	1 591 200
Dividendes	2 286 724	1 775 088
SOUS-TOTAL	5 987 908	5 456 978
Produits constatés d'avance		
TOTAL DES AUTRES DETTES	5 987 908	5 456 978

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 (202 €), cette dernière est la différence entre le prix de souscription de 442 € et la valeur nominale de la part sociale.

Sur l'exercice 2024, 155 parts ont été souscrites, 2 809 parts sont sorties dont 2 654 parts par le fonds de remboursement. Le nombre total de parts est de 407 515 au 31 décembre 2024.

2. Prélèvement sur la prime d'émission

Prélèvement sur la prime d'émission : les statuts de la SCPI prévoient que les éléments suivants soient imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscriptions 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 2024, 5,5 K€ ont été prélevés au titre des commissions de souscriptions.

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

Les ventes d'actifs réalisées en 2024 ont généré une plus-value globale de 1 769 K€.

Le solde de la réserve de plus ou moins-value au 1^{er} janvier 2024 était de + 3 293 K€, pour atteindre + 4 494 K€ au 31 décembre 2024.

La distribution brute de plus-value est de 489 K€. Le montant net (diminué des impôts sur plus-value) a été distribué en février 2025 pour 391 K€.

En €	Produits de cession	Valeur comptable	Frais sur cession	Sous total plus ou moins-values réalisées	Distribution	Sortie immobilisation	Plus ou moins values
À nouveau au 1 ^{er} janvier 2024							3 293 141
Ventes 2024 :							
GUINGAMP 1 bis et 3 rue Chateaubriand,	425 000	1 250 000	6 375	-831 375			-831 375
CLICHY 2 à 24 av. Anatole France	1 020 000	958 511	69 000	-7 511			-7 511
MARINE 11 rue Jean-Jaurès	150 000	375 000	8 000	-233 000		-11 797	-244 797
PARIS 55-57 Rue de la Roquette	1 400 000	562 931	33 400	803 669			803 669
SENS	848 575	650 000	42 244	156 331			156 331
ENGLOS	939 197	678 000	44 679	216 518			216 518
PARIS 19ème bd Mac Donald	2 800 000	984 800	59 983	1 755 217			1 755 217
Travaux 2024 :							
Colombes - Remplacement réseau EP						-46 100	-46 100
Dourdan Cloison coupe feu						-21 200	-21 200
Commission arbitrage Immoctave			90 594	-90 594			-90 594
DISTRIBUTION PLUS VALUE					-489 018		-489 018
TOTAL	7 582 772	5 459 242	354 275	1 769 255	-489 018	-79 097	4 494 281

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 1 944 331 € après affectation du résultat de 2023.

Après affectation du résultat 2024, le solde du report à nouveau sera de 1 451 861 €.

5. Résultat et distribution

L'Assemblée Générale a approuvé l'affectation du résultat 2023 soit :

- Résultat de l'exercice 2023 = 9 082 217 €
- Report à nouveau = 1 038 698 €
- Distribution = - 8 176 584 €
- Le solde en report à nouveau = 1 944 331 €

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 8 080 006 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 8 572 476 €.

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 2024 s'élèvent à 9,1 M€ contre 9,5 M€ pour 2023.

2. Charges facturées

Le montant de refacturation de 1 210 K€ se décompose entre les charges courantes immobilières pour 393 K€, les impôts fonciers pour 726 K€, les taxes bureaux pour 31 K€, les assurances pour 39 K€, la CRL refacturée pour 3 K€ et des refacturations de frais de contentieux pour 18 K€.

3. Produits de participations contrôlées

Le montant des distributions, prélevées sur la prime d'émission, de la SCI IMMOCTAVE 1 en 2024 s'élève à 3 360 K€, en lien avec la création de valeur immobilière générée par la filiale.

4. Les produits annexes

Les produits annexes correspondent à des droits d'entrée et des honoraires de gestion à hauteur de 32 K€.

5. Reprises de provisions

Elles correspondent à la reprise de provisions pour gros entretiens pour un montant de 152 K€ (cette information est développée ci-avant au § I-A-2), et à une reprise pour créances douteuses de 321 K€.

6. Produits financiers rattachés à des immeubles

Ils s'élèvent à 1 835 K€, il s'agit des intérêts liés à la quote part de l'emprunt sur sa filiale Immoctave à hauteur de 54 M€.

7. Transfert de charges immobilières

Il s'agit de remboursements d'assurance pour des sinistres portant sur des actifs pour 2,7 K€.

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

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice pour 2 830 K€ sont:

- Charges courantes de fonctionnement des immeubles pour 1 413 K€ ;
- Entretien pour 297 K€ ;
- Assurance pour 60 K€ ;
- Taxes pour 1 060 K€.

9. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Il n'y a pas de dotation en 2024. La méthode de calcul est développée ci-avant au § I-A-2.

10. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 1 268 K€, voir ci-avant au § I-C-7.

11. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges pour un montant de 259 K€ :

- des honoraires divers locatifs (dont diagnostics) pour 92 K€,
- des honoraires de litiges pour 116 K€,
- des pertes sur les créances irrécouvrables pour 51 K€ correspondant à des créances prescrites, sans impact sur le résultat 2024 car elles étaient provisionnées à 100% dans les comptes antérieurs.

12. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 2 358 K€ en compensés par le produit des intérêts comptes courants avec Immoctave 1.

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

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

13. 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 1 468 K€ se décomposent en:

- Commissions de souscriptions pour 5,5 K€ (imputées sur la prime d'émission) ;
- Commissions sur arbitrages pour 240 K€ et en frais sur les cessions pour 77 K€ (imputés sur les plus et moins-values réalisées) ;
- Frais sur emprunt pour 1 146 K€.

14. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2024 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 1 133 K€ (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers) ;
- Commission de souscription : 5,5 K€ (8 % des capitaux collectés) ;
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier 75 €) ;
- Commission sur arbitrage : 240 K€ (2% pour une vente directe 1,5% pour une vente avec intermédiaire) ;
- Commission de pilotage des travaux : 8,5 K€ (1% des travaux supérieurs à 100 K€).

Soit un total de 1 387 K€ en 2024 contre 1 028 K€ en 2023, variation principalement due à la commission d'arbitrage, imputée à la plus-value.

15. Charges d'exploitation de la société

Les charges d'exploitation d'un montant total de 176 K€ comprennent :

- Les honoraires des CAC pour 68 K€ ;
- Les honoraires du dépositaire pour 61 K€ ;
- Les honoraires d'experts immobiliers pour 17 K€ ;
- La contribution économique territoriale pour 23 K€.

16. Diverses charges d'exploitation

Ce poste d'un montant total de 1 340 K€ comprend :

- Les frais sur emprunt pour 1 146 K€ (étalés sur la durée de l'emprunt) ;
- Les frais de fonctionnement pour 67 K€ ;
- Les jetons de présence pour 24 K€ ;
- Les services bancaires et frais d'emprunts pour 26 K€ ;
- Les frais liés aux cessions 2024 pour 27 K€ (imputés sur le compte de plus-value).

Les frais de fonctionnement se décomposent comme suit :

- Les frais d'Assemblée Générale et de rapport annuel pour 44 K€ ;
- Les frais d'information associés pour 20 K€ ;
- Les frais de Conseil de Surveillance pour 3 K€.

17. 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 2024 est de 178 K€.

Certains frais liés à l'éviction de locataires sont également étalés sur la durée des nouveaux baux signés. La charge d'étalement sur 2024 s'élève à 63 K€.

Le total des dotations aux amortissements d'exploitation s'élève donc à 241 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

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

Ce poste correspond aux produits liés à la couverture des emprunts bancaires reçus en 2024 pour 340 K€.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il s'agit d'un encaissement en provenance d'un locataire dont la créance avait été considérée comme irrécouvrable.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

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

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

Évolution par part des résultats financiers	32
Emploi des fonds	32
Évolution du capital	33
Évolution du prix de part et distribution	33
Évolution des conditions de cession ou de retrait	33
Inventaire détaillé des placements immobiliers – Novapierre 1	34
Répartitions sectorielles et géographiques – Novapierre 1	37
Inventaire détaillé des placements immobiliers – IMMOCTAVE	38
Répartitions sectorielles et géographiques – IMMOCTAVE	39
Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénales des immeubles – Novapierre 1 & IMMOCTAVE	39
Cessions 2024	39
Tableaux transparisés en quote-part de détention – Novapierre 1 & IMMOCTAVE	40

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

Le résultat par part de l'exercice 2024 s'établit à 19,71 € par part contre 22,00 € en 2023.

	2020		2021		2022		2023		2024	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
➤ REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	25,6	83,8	24,2	78,5	25,7	78,0	26,6	77,2	25,3	64,7
Produits des participations contrôlées	4,9	16,1	6,6	21,4	6,7	20,4	7,7	22,5	8,2	21,0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0,04	0,1	5,3	13,6
Produits divers ⁽²⁾	0	0	0	0,1	0,5	1,5	0,1	0,2	0,3	0,7
TOTAL REVENUS	30,5	100	30,8	100	32,9	100	34,4	100	39,0	100
➤ CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	3,1	10,2	2,8	9,2	3,1	9,3	2,5	7,2	3,4	8,7
Autres frais de gestion ⁽³⁾	0,7	2,4	0,6	1,9	0,6	1,8	0,8	2,3	0,7	1,8
Charges locatives et entretien du patrimoine	6,3	20,8	9,2	30,1	8,2	24,8	8,4	24,4	7,5	19,3
Charges financières sur emprunt	0,5	1,5	0,4	1,3	0,4	1,1	0,7	2,1	5,8	14,7
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	10,7	34,9	13,1	42,5	12,2	36,9	12,4	36,0	17,4	44,5
➤ Amortissement net										
- patrimoine	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
- autres	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
➤ Provisions nettes										
- pour travaux	-0,3	-0,9	-0,9	-2,8	-0,2	-0,7	0,4	1,0	-0,4	-1,0
- autres	3,1	10,2	-2,7	-8,7	0,6	1,8	-0,3	-0,9	2,3	5,9
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	2,9	9,3	-3,6	-11,6	0,4	1,1	0,1	0,1	1,9	5,0
TOTAL CHARGES	13,5	44,2	9,5	30,9	12,5	38	12,4	36,1	19,3	49,5
RÉSULTAT	17,03	55,8	21,27	69,1	20,43	62	22,00	63,9	19,71	50,5
Variation report à nouveau	0,77		0,15		0,57		2,20		-1,20	
Variation autres réserves										
Revenus distribués (hors plus-values)	16,26		21,12		19,86		19,80		20,91	
Plus values distribuées									1,20	
Nombre de parts au 31.12	433 144		427 413		415 795		410 169		407 515	
NOMBRE DE PARTS MOYEN POUR L'EXERCICE	432 833		432 585		421 780		412 875		409 947	

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

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

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

EMPLOI DES FONDs

	Total 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total 31/12/2024
FONDS COLLECTES	170 211 053	-976 499	169 234 554
+ cessions d'immeubles	20 814 731	5 459 243	26 273 974
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles non distribuées	3 293 141	1 201 140	4 494 281
- Commissions de souscription	-17 114 529	-5 481	-17 120 010
- Achat d'immeubles	-139 477 401	-557 305	-140 034 706
- Frais d'acquisition	-10 354 212		-10 354 212
+ Financement	11 290 793	9 346 037	20 636 830
+ Fonds remboursement	119 818	1 898 202	2 018 020
- Titres de participation contrôlées	-38 127 841	-8 804 000	-46 931 841
= SOMMES RESTANT	655 553	7 561 337	8 216 890

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
2020	103 954 560	79 200	433 144	2 429	80 274	440
2021	102 579 120	-2 080 144	427 413	2 480	29 104	440
2022	99 790 800	-4 320 334	415 795	2 428	96 233	440
2023	98 440 560	-2 486 692	410 169	2 440	38 109	442
2024	97 803 600	-976 449	407 515	2 438	5 481	442

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART ET DISTRIBUTION

Année	Prix de la part au 1 ^{er} janvier		Dividende brut de l'année par part	Taux de distribution*	Report à nouveau par part au 1 ^{er} janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2020	440	404,80	16,26	3,70	0,88
2021	440	404,80	21,12	4,80	1,68
2022	440	404,80	19,86	4,51	1,86
2023	440	404,80	19,80	4,50	2,50
2024	442	406,64	22,11	5,00	4,74

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

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération du gérant sur les cessions et les retraits (€)
2020	3 471	0,8	24 212	153 j	0
2021	6 551	1,51	23 283	90 j	0
2022	14 341	3,36	17 729	90 j	0
2023	6 708	1,61	31 764	90 j	0
2024	2 809	0,68	37 893	90 j	0

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - NOVAPIERRE 1

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2024		Valeur HD 2023	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
75	PARIS - RICHARD LENOIR	72 boulevard Richard Lenoir, Paris	22/03/2000	Commerce	1 049	373 195		373 195	
92	BOULOGNE-B - SILLY	160 rue Silly, Boulogne-Billancourt	01/04/2000	Commerce	153	423 686		423 686	
75	PARIS - RAMEAU	11 rue Rameau, Paris	01/04/2000	Commerce	60	91 469		91 469	
78	MAISONS-LAFFITTE - ST GERMAIN	5 avenue de Saint-Germain, Maisons-Laffitte	23/10/2000	Commerce	274	210 499		210 499	
75	PARIS - DAMREMONT	83 rue Damrémont, Paris	21/12/2000	Mixte	362	411 174		411 174	
TOTAL ACQUISITIONS 2000					1 898	1 510 023		1 510 023	
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				562 931	
75	PARIS - ST HONORE	67 rue Saint-Honoré, Paris	14/10/2002	Commerce	192	286 000		286 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2002					192	286 000		848 931	
94	VINCENNES - MONTREUIL (58)	58 rue de Montreuil, Vincennes	07/05/2003	Commerce	107	426 000		426 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2003					107	426 000		426 000	
75	PARIS - MACDONALD	87 boulevard Macdonald, Paris	14/01/2004	Commerce				984 800	
92	BOULOGNE-B - REINE (79bis)	79 bis route de la Reine, Boulogne-Billancourt	12/02/2004	Commerce	186	750 000		750 000	
75	PARIS - RAYMOND LOSSERAND	201 bis rue Raymond Losserand, Paris	01/03/2004	Commerce	94	187 268		187 268	
75	PARIS - SEVIGNE	30 rue Sevigne, Paris	30/04/2004	Commerce	31	335 000		335 000	
75	PARIS - BEAUMARCHAIS	72 boulevard Beaumarchais, Paris	10/11/2004	Commerce	423	800 000		800 000	
75	PARIS - BOTZARIS	70bis rue Botzaris, Paris	23/12/2004	Commerce	243	475 000		475 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2004					977	2 547 268		3 532 068	
60	CREIL	104-106 rue de la République, Creil	31/03/2005	Commerce	137	195 000		195 000	
75	PARIS - OPERA	4 avenue de l'Opéra, Paris	28/04/2005	Commerce	96	718 662		718 662	
75	PARIS - PETITS CARREAUX	14 rue des Petits Carreaux, Paris	28/04/2005	Commerce	313	303 913		303 913	
75	PARIS - GRAMONT	20 rue Gramont, Paris	28/04/2005	Commerce	45	213 390		213 390	
75	PARIS - GENEVIEVE	34 rue Montagne Sainte-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		107 080	
75	PARIS - GOUJON	14 rue Docteur Goujon, Paris	28/04/2005	Commerce	41	142 850		142 850	
75	PARIS - ABBESSES	46 rue des Abbesses, Paris	28/04/2005	Commerce	40	343 798		343 798	
94	VINCENNES - MONTREUIL (9)	9 rue de Montreuil, Vincennes	28/04/2005	Commerce	30	147 895		147 895	
75	PARIS - AMPERE	91 rue Ampère, Paris	28/04/2005	Parking	1	81 501		81 501	
75	PARIS - LEDRU ROLLIN	25-27 avenue Ledru Rollin, Paris	21/12/2005	Commerce	122	320 000		320 000	
91	PALaiseau	73 rue de Paris, Palaiseau	21/12/2005	Commerce	200	170 000		170 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2005					1 121	2 988 916		2 988 916	
92	BOULOGNE-B - THIERS	82 rue Thiers, Boulogne-Billancourt	15/05/2006	Bureau	126	493 900		493 900	
59	ENGLOS	Englos Les Geants	16/05/2006	Commerce				678 000	
92	PUTEAUX	155 rue Jean Jaurès, Puteaux	30/10/2006	Commerce	106	390 000		390 000	
75	PARIS - PRINCE (14)	14 rue Monsieur Le Prince, Paris	14/12/2006	Commerce	173	1 020 000		1 020 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2006					405	1 903 900		2 581 900	

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2024		Valeur HD 2023	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
95	OSNY	Centre Commercial de l'Oseraie, Osny	29/01/2007	Commerce	810	2 200 000		2 200 000	
91	SAVIGNY-SUR-ORGE	23 Rue Henri Dunant, Savigny-sur-Orge	27/04/2007	Commerce	440	630 000		630 000	
91	DOURDAN	3 rue Saint-Pierre, Dourdan	29/05/2007	Commerce	1 620	1 802 165		1 800 000	
67	STRASBOURG - ROME (2)	2 rue de Rome, Strasbourg	27/06/2007	Commerce	79	130 000		130 000	
67	STRASBOURG - ROME (12)	12 rue de Rome, Strasbourg	27/06/2007	Commerce	214	460 000		460 000	
75	PARIS - FRERES	28 rue des 3 frères, Paris	05/09/2007	Commerce	48	275 000		275 000	
95	ENGHIEN-LES-BAINS	8 Rue du Général de Gaulle, Enghien-les-Bains	05/10/2007	Commerce	226	690 000		690 000	
22	GUINGAMP	1 rue Chateaubriand, Guingamp	22/11/2007	Commerce	2 020			1 250 000	
91	RIS ORANGIS	60 route de Grigny, Ris Orangis	19/12/2007	Mixte	323	550 000		550 000	
93	LE RAINCY	58 avenue Resistance, Le Raincy	19/12/2007	Commerce	215	670 000		670 000	
10	SAINT-ANDRE-LES-VERGERS	13 avenue Charles de Refuge, Saint-André-Les-Vergers	19/12/2007	Commerce	634	735 000		735 000	
93	SEVRAN	4 avenue Livry, Sevran	20/12/2007	Commerce	157	450 000		450 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2007					4 766	8 592 165		9 840 000	
89	SENS - CARRIERES	5 rue des carrières, Sens	26/03/2008	Commerce				650 000	
92	CLICHY	2 à 24 avenue Anatole France, Clichy	15/04/2008	Commerce				958 512	
75	PARIS - COURCELLES	106 boulevard Courcelles, Paris	29/08/2008	Commerce	189	1 700 000		1 700 000	
75	PARIS - CROIX DES PETITS CHAMPS	38 rue Croix des Petits Champs, Paris	08/09/2008	Commerce	41	540 000		540 000	
75	PARIS - CHÂTEAU	139 rue du Château, Paris	08/09/2008	Commerce	64	270 000		270 000	
75	PARIS - CAULAINCOURT	112 rue Caulaincourt, Paris	08/09/2008	Commerce	43	205 000		205 000	
75	PARIS - PENTHIEVRE	31 rue de Penthievre, Paris	08/09/2008	Commerce	53	425 000		425 000	
92	BOULOGNE-B - VICTOR HUGO	69 bis avenue Victor Hugo, Boulogne-Billancourt	08/09/2008	Commerce	62	210 000		210 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2008					452	3 350 000		4 958 512	
75	PARIS - MAINE (124)	124 avenue du Maine, Paris	15/12/2010	Commerce	116	550 000		550 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2010					116	550 000		550 000	
92	COLOMBES	25 avenue de l'Europe, Colombes	11/01/2011	Commerce	2 412	5 635 514		5 625 864	
75	PARIS - AUGUSTE BLANQUI	7 boulevard Auguste Blanqui, Paris	11/01/2011	Commerce	111	470 000		470 000	
91	LIMOURS	27 rue de Chartres, Limours	14/06/2011	Commerce	1 698	3 250 000		3 250 000	
75	PARIS - MAUBEUGE	11 rue de Maubeuge, Paris	30/09/2011	Commerce	113	565 000		565 000	
93	SAINT-DENIS - GILLOT	4 rue Auguste Gillot, Saint-Denis	17/10/2011	Commerce	260	893 000		893 000	
75	PARIS - MIROMESNIL	51 rue Miromesnil, Paris	10/11/2011	Commerce	466	1 650 000		1 650 000	
59	LILLE	284 avenue Gambetta, Lille	10/11/2011	Commerce	860	3 000 000		3 000 000	
78	PLAISIR	942 rue du Valibout, Plaisir	14/12/2011	Commerce	880	1 170 945		1 170 945	
95	SAINT-GRATIEN	Allée des Raguenets, Saint-Gratien	14/12/2011	Commerce	920	1 245 000		1 245 000	
33	MERIGNAC	1 rue Jacques Anquetile, Mérignac	28/12/2011	Commerce	3 729	8 000 000		8 000 000	
58	NEVERS	26 boulevard Bernard Palissy, Nevers	29/12/2011	Commerce	1 632	5 437 662		5 437 662	
TOTAL ACQUISITIONS 2011					13 081	31 317 121		31 307 471	
75	PARIS - LAURISTON	35 rue Lauriston, Paris	13/01/2012	Commerce	51	345 000		345 000	
75	PARIS - ST LAZARE (1)	18 rue Saint-Lazare, Paris	27/01/2012	Commerce	113	775 078		775 078	
75	PARIS - ST LAZARE (2)	18 rue Saint-Lazare, Paris	27/01/2012	Commerce	54	379 922		379 922	
75	PARIS - PIERRE LESCOT	21 rue Pierre Lescot, Paris	27/01/2012	Commerce	192	1 095 000		1 095 000	
75	PARIS - BOIS DE BOULOGNE	11 bis rue du Bois de Boulogne, Paris	27/01/2012	Commerce	135	950 000		950 000	
75	PARIS - MAINE (197)	197 avenue du Maine, paris	06/02/2012	Commerce	57	420 000		420 000	
75	PARIS - PAUL DOUMER	56 avenue Paul Doumer, Paris	06/06/2012	Commerce	185	2 980 000		2 980 000	

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2024		Valeur HD 2023	
						Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
34	MONTPELLIER	Route de Ganges, Montpellier	19/07/2012	Commerce	3 540	6 000 000		6 000 000	
84	AVIGNON	140 Rue Paul Eluard, Avignon	03/08/2012	Commerce	7 893	15 287 736		15 287 736	
92	ASNIERES-SUR-SEINE	63-71 Avenue de la Marne, Asnières-Sur-Seine	24/10/2012	Commerce	316	1 746 552		1 746 552	
92	CHAVILLE	37 rue de Jouy, Chaville	24/10/2012	Commerce	560	1 296 656		1 296 656	
TOTAL ACQUISITIONS 2012					13 097	31 275 944		31 275 944	
92	BOULOGNE-B - REINE (65)	65 route de la Reine, Boulogne-Billancourt	26/03/2013	Commerce	58	477 000		477 000	
75	PARIS - LAS CASES	21 rue Las Cases, Paris	26/03/2013	Commerce	24	232 000		232 000	
75	PARIS - JEAN MOULIN	72 rue Jean Moulin, Paris	26/03/2013	Commerce	28	207 990		207 990	
92	NANTERRE	12 rue Henri Barbusse, Nanterre	26/03/2013	Mixte H/C	368	1 418 000		1 418 000	
75	PARIS - GUY MOQUET	14 rue Guy Moquet, Paris	26/03/2013	Commerce	39	200 000		200 000	
75	PARIS - POTEAU	100 rue du Poteau, Paris	26/03/2013	Commerce	53	272 080		272 080	
75	PARIS - ANDRE DEL SARTE	15 rue André Del Sarte, Paris	26/03/2013	Commerce	40	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				375 000	
75	PARIS - VALETTE	13 rue Valette, Paris	25/09/2013	Commerce	63	332 500		332 500	
75	PARIS - ETIENNE MARCEL	15-17 rue Etienne Marcel, Paris	30/09/2013	Commerce	135	885 000		885 000	
75	PARIS - ECOLE POLYTECHNIQUE	8 rue de l'école Polytechnique, Paris	30/09/2013	Commerce	17	175 000		175 000	
75	PARIS - BOCCADOR	18 rue du Boccador, Paris	30/09/2013	Commerce	44	770 000		770 000	
75	PARIS - ARGENSON	3 rue d'Argenson, Paris	30/09/2013	Commerce	53	240 000		240 000	
75	PARIS - CAMBACERES	22 rue Cambaceres, Paris	30/09/2013	Commerce	12	214 000		214 000	
75	PARIS - ST CHARLES	235 rue Saint-Charles, Paris	30/09/2013	Commerce	65	330 000		330 000	
75	PARIS - MALESHERBES	36 boulevard Malesherbes, Paris	30/09/2013	Commerce	48	404 000		404 000	
75	PARIS - DOUAI	47 rue de Douai, Paris	30/09/2013	Commerce	76	402 000		402 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2013					1 284	8 140 570		8 515 570	
6	NICE - FRANCOIS GROSSO	21-23 boulevard François Grosso, Nice	11/12/2014	Commerce	808	1 750 000		1 750 000	
75	PARIS - REPUBLIQUE (103)	103 rue avenue de la République, Paris	17/12/2014	Commerce	104	255 000		255 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2014					912	2 005 000		2 005 000	
75	PARIS - HENRI IV	47 boulevard Henri IV, Paris	12/02/2015	Commerce	115	1 130 000		1 130 000	
75	PARIS - MAC MAHON	35 avenue Mac Mahon, Paris	23/03/2015	Commerce	22	380 000		380 000	
75	PARIS - SAINT ANNE	14 Rue Sainte Anne, Paris	29/06/2015	Commerce	146	1 330 000		1 330 000	
88	EPINAL	20-36 avenue terres saint jean, Epinal	30/07/2015	Commerce	5 316	6 675 000		6 675 000	
75	PARIS - ARTOIS	46 rue d'Artois, Paris	21/09/2015	Commerce	82	900 000		900 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2015					5 681	10 415 000		10 415 000	
68	WITTENHEIM	7 Rue Louis Aragon, Wittenheim	28/02/2017	Commerce	2 996	3 652 900		3 652 900	
TOTAL ACQUISITIONS 2017					2 996	3 652 900		3 652 900	
72	LE MANS	2 rue du Docteur Leroy, Le Mans	12/03/2018	Commerce	107	780 000		780 000	
75	PARIS - CHARLES MICHELS	11 place Charles Michels, Paris	12/03/2018	Commerce	297	2 510 000		2 510 000	
TOTAL ACQUISITIONS 2018					404	3 290 000		3 290 000	
TOTAL					47 951	112 899 609	129 065 000	118 347 037	137 437 000

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

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES - NOVAPIERRE 1

	Surface m ²	Valeur HD 2024		Valeur HD 2023	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Paris	7 178	32 307 547	59 280 000	33 855 278	63 337 000
Île-de-France	12 828	28 488 764	30 135 000	29 810 462	32 215 000
12 métropoles les + importantes*	9 230	19 340 000	17 245 000	20 018 000	18 170 000
Autres régions	18 715	32 763 298	22 405 000	34 663 298	23 715 000
TOTAL	47 951	112 899 609	129 065 000	118 347 037	137 437 000
Bureau	152	600 980	790 000	1 163 911	2 410 000
Commerce	46 745	108 437 700	124 590 000	112 947 198	131 155 000
Autres	1 054	3 860 930	3 685 000	4 235 930	3 872 000
TOTAL	47 951	112 899 609	129 065 000	118 347 037	137 437 000

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

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - IMMOCTAVE

CP	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Valeur HD 2024		Valeur HD 2023	
						Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
14	CAEN	6 Rue Paul Doumer, Caen	01/05/2019	Commerce	5 859	13 336 951		17 344 099	
91	QUINCY-SOUS-SENART	Rue des 2 Communes, Quincy- sous-Sénart	01/05/2019	Commerce	2 011	7 288 222		6 262 747	
84	ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE	Route d'Avignon, Entraigues-sur-la- Sorgue	01/05/2019	Bureau	2 027	2 855 424		3 579 725	
21	SEMUR-EN-AUXOIS	1 Route de Massène, Semur-en-Auxois	01/05/2019	Commerce	1 355	1 025 000		1 567 928	
6	VALLAURIS	3015 Route de Saint- Bernard, Vallauris	01/05/2019	Commerce	5 797	10 527 971		10 950 041	
37	CHAMBRAY - EDISON	5 Rue Thomas Edison, Chambray- lès-Tours	01/05/2019	Commerce	1 302	2 125 393		2 387 915	
37	CHAMBRAY - GRAND SUD	135 Avenue du Grand Sud, Chambray-lès- Tours	01/05/2019	Commerce	2 450	2 267 723		2 260 392	
64	LONS	72 Boulevard Charles de Gaulle, Lons	01/05/2019	Commerce	1 812	2 050 000		2 601 630	
67	LAMPERTHEIM	6-8 Rue du Chemin de Fer, Lampertheim	01/05/2019	Commerce	5 052	5 147 393		5 877 193	
34	JACOU	Avenue de Vendargues, Jacou	01/05/2019	Commerce	1 226	1 943 166		1 887 446	
13	MARSEILLE	5 Quai Rive Neuve, Marseille	01/05/2019	Commerce	800	4 100 000		3 206 687	
17	ANGOULINS	ZAC Les Ormeaux, Angoulins	01/05/2019	Commerce	1 569	2 235 794		2 620 639	
86	CHASSENEUIL-DU- POITOU	5 Rue du Commerce, Chasseneuil-du- Poitou	01/05/2019	Commerce	1 250	1 560 631		1 561 907	
27	EVREUX - COLBERT	2 Rue Colbert, Evreux	01/05/2019	Commerce				1 531 702	
93	BOBIGNY	225 Avenue de Stalingrad, Bobigny	01/05/2019	Commerce	676	1 604 405		1 699 734	
63	CLERMONT LEMPDES	17 Rue Henri Matisse, Lempdes	01/05/2019	Commerce	923	1 013 436		1 232 127	
18	BOURGES SAINT- GERMAIN DU PUY	565 Route de La Charité, Saint- Germain-du-Puy	01/05/2019	Commerce	2 240	2 673 417		3 036 156	
79	PARTHENAY POMPAIRE	46 Route de Saint- Maixent, Pompaire	01/05/2019	Commerce	2 054	1 000 000		1 718 025	
38	BOURGOIN-JALLIEU	15 Avenue Henri Barbusse, Bourgoin- Jallieu	01/05/2019	Commerce	4 347	3 305 064		3 018 176	
59	DUNKERQUE	18 Rue Nationale, Dunkerque	01/05/2019	Commerce	155	110 000		189 240	
47	MARMANDE	102 Avenue Jean Jaurès, Marmande	01/05/2019	Commerce	2 459	1 498 161		1 973 411	
17	PUILBOREAU	80 Rue du 18 juin, Puilboreau	01/05/2019	Commerce				1 162 138	
89	SENS - GRANDE RUE	46 Grande Rue, Sens	01/05/2019	Commerce	81	55 000		199 290	
78	MAISON-LAFITTE - MUETTE	14 Bis Rue de la Muette, Maisons- Laffitte	01/05/2019	Commerce	118	347 755		271 696	
6	NICE	37 Avenue de la République, Nice	01/05/2019	Commerce	338	1 120 702		1 129 590	
27	EVREUX - 14 JUILLET	1 Boulevard du 14 juillet, Evreux	01/05/2019	Commerce				1 340 946	
TOTAL					45 901	69 191 609	77 960 000	80 610 580	84 795 000

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

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES - IMMOCTAVE

	Surface m ²	Valeur HD 2024		Valeur HD 2023	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Île-de-France	2 805	9 240 382	9 980 000	8 234 177	10 005 000
12 métropoles les + importantes*	13 368	18 849 232	26 710 000	20 033 510	27 655 000
Autres régions	29 728	41 101 995	41 270 000	52 342 890	47 135 000
TOTAL	45 901	69 191 609	77 960 000	80 610 577	84 795 000
Bureau	2 027	2 855 424	3 350 000	3 579 724	3 350 000
Commerce	43 874	66 336 184	74 610 000	77 030 853	81 445 000
TOTAL	45 901	69 191 609	77 960 000	80 610 577	84 795 000

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

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Divers
Paris	0,12%	27,57%	0,94%
Région parisienne	0,26%	18,28%	0,84%
Autres régions	1,62%	50,37%	0,00%
TOTAL	2,00%	96,22%	1,78%

CESSIONS 2024

Département	Immeuble	Adresse	Date achat	Typologie	Surface m ²	Prix de vente (€)	Valeur HD 2023		Date de vente
							Comptable (€)	Estimée (€)	
22	GUINGAMP	1 rue Chateaubriand	22/11/2007	Commerce	2 020	425 000			05/03/2024
92	CLICHY 10-12	10/12 avenue Anatole France	15/04/2008	Bureau	73	219 574			30/08/2024
92	CLICHY 16	16 avenue Anatole France	15/04/2008	Bureau	56	102 267			30/08/2024
92	CLICHY 17	17 avenue Anatole France	15/04/2008	Bureau	38	102 267			30/08/2024
92	CLICHY 18	18 avenue Anatole France	15/04/2008	Bureau	81	108 283			30/08/2024
92	CLICHY 2	2 avenue Anatole France	15/04/2008	Bureau	59	138 028			30/08/2024
92	CLICHY 24	24 avenue Anatole France	15/04/2008	Bureau	50	133 683			30/08/2024
92	CLICHY 8	8 avenue Anatole France	15/04/2008	Bureau	34	102 268			30/08/2024
92	CLICHY 9	9 avenue Anatole France	15/04/2008	Bureau	34	113 630			30/08/2024
95	MARINES	11 rue Jean Jaurès	26/03/2013	Mixte H/C	194	150 000			30/08/2024
59	ENGLOS	Rue des Fusillés, Ennetières-en-Weppes	16/05/2006	Commerce	530	939 197			30/09/2024
27	EVREUX - 14 JUILLET	1 Boulevard du 14 juillet	01/05/2019	Commerce	779	1 534 896			30/09/2024
27	EVREUX - COLBERT	2 rue Colbert	01/05/2019	Commerce	1 187	1 820 508			30/09/2024
75	PARIS - ROQUETTE	55 rue de la Roquette	14/10/2002	Bureau	260	1 400 000			30/08/2024
17	PUILBOREAU	80 rue du 18 juin	01/05/2019	Commerce	735	1 174 320			30/09/2024
89	SENS - CARRIERES	5 rue des carrières	26/03/2008	Commerce	480	848 575			30/09/2024
75	PARIS - MACDONALD	87 boulevard Macdonald	14/01/2004	Commerce	842	2 800 000			13/11/2024
TOTAL					7 452	12 112 497	7 798 802	11 855 000	

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

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Commerces	Bureaux	Autres	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	90 618	2 179	1 054	93 851
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	193 683 398	3 786 242	2 232 052	199 701 692
Valeurs estimées du patrimoine (€)	199 200 000	4 140 000	3 685 000	207 025 000

Financements mis en place

	au niveau de la SCPI	au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	59 811 361		59 811 361
Emprunts affectés à l'exploitation	834 289		834 289
Lignes de crédits	933 333		933 333
Découverts bancaires			

Résultats retenus en pourcentage de détention

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	9 180 789	5 923 790	15 104 579
Charges non récupérables	-1 868 259	-1 075 869	-2 944 128
Travaux non récupérables et gros entretien	-11 462	-46 402	-57 864
Impact des douteux	-946 594	-821 149	-1 767 742
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	-1 141 414	793	-1 140 621
Autres charges d'exploitation	-293 151	-184 882	-478 033
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	-523 491	-2 196 004	-2 719 495
Autres charges financières	-240 604	-60 329	-300 933
Produits financiers	339 348	20 221	359 569
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel	72 639	-241 745	-169 106

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



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire conformément à l'article 26 des statuts de la Société afin de soumettre à votre approbation des évolutions statutaires qui seront présentées au vote sur chacune de nos SCPI. Celles-ci proposent la modification des dispositifs relatifs à la vie sociale et à la gouvernance des SCPI. Il est rappelé à toutes fins utiles que ces évolutions sont issues de la nouvelle Ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 tendant à moderniser le fonctionnement des organismes de placement collectif notamment les SCPI. Vous trouverez ci-dessous quelques précisions sur les modifications envisagées. Le rapport du Conseil de surveillance s'est prononcé sur l'ensemble de ces résolutions, en page 43.

MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à la nouvelle réglementation en vigueur, nous vous proposons de modifier les modalités liées à la composition du Conseil de surveillance. Désormais, le Conseil pourrait être composé de trois (3) membres au minimum et de douze (12) au maximum contre sept (7) membres au minimum sous l'ancienne réglementation. Nous vous demanderons d'approuver cette modification (neuvième résolution).

MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

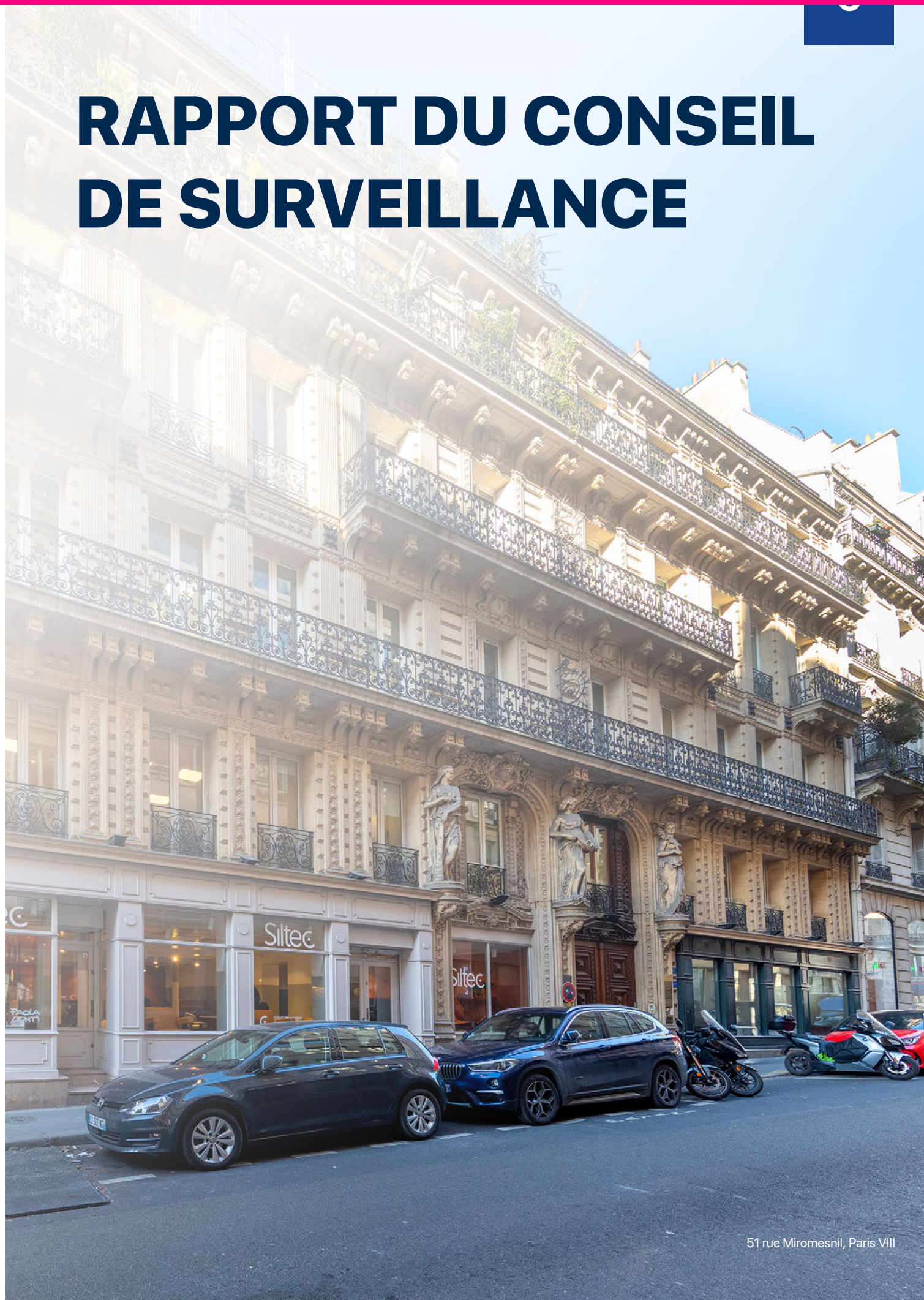
Conformément à la nouvelle réglementation en vigueur, nous vous proposons de modifier les modalités liées au fonctionnement des assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Désormais, celles-ci pourront se tenir sans quorum prérequis.

Par ailleurs, les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la SCPI n'ont plus l'obligation d'être approuvées par l'assemblée générale ordinaire. Nous vous demanderons d'approuver ces modifications (dixième, onzième et douzième résolutions).

La Société de Gestion

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Le Conseil de Surveillance de Novapierre 1 a le plaisir de vous faire part de son analyse de la situation de votre SCPI pour l'année 2024.

Un rendement en progression

Novapierre 1 a enregistré un rendement de **5%** en 2024, contre 4,5% en 2023. Ce résultat solide bénéficie à l'ensemble des associés sans dévaloriser la valeur de la part, contrairement à ce que l'on observe dans certains autres véhicules gérés par d'autres sociétés de gestion !

Des performances soutenues par la gestion locative et les arbitrages

Cette performance a été rendue possible grâce à deux facteurs principaux :

- L'amélioration du Taux d'Occupation Financier, passé de 88.5% en 2023 à 89.5% en 2024,
- Une distribution exceptionnelle liée à des cessions réalisées à des prix satisfaisants par rapport aux valeurs d'expertise, et générant des plus-values distribuables.

Ces ventes s'inscrivent dans le cadre du plan d'arbitrage, que nous avons validé. Elles visent notamment à alimenter le fond de remboursement, destiné à répondre aux demandes des associés de Novapierre 1 souhaitant céder rapidement leurs parts (sans attendre de nouvelles souscriptions).

Situation des demandes de retrait

Chacun doit rester conscient qu'à ce jour, 9% des parts de Novapierre 1 sont en attente de retrait.

Le Conseil de Surveillance rappelle que la majorité des associés de la liste d'attente de retrait n'a pas souhaité solliciter ce fond de remboursement qui aurait pu leur permettre de sortir du capital plus rapidement, préférant attendre de nouvelles souscriptions.

Ce choix relativise l'impatience de nos associés sortants. Dans ce contexte, Novapierre 1 n'est plus en mesure d'investir actuellement.

Cependant, la qualité du patrimoine, la hausse du rendement, le niveau de Report à Nouveau ainsi que le stock de plus-values de cession non encore distribuées incitent votre Conseil à recommander de conserver vos parts, sauf si vous êtes en besoin urgent de liquidités.

L'ensemble des résolutions qui vous sont proposées pour l'Assemblée Générale du 25 juin 2025 ont été approuvées par votre Conseil de Surveillance.

En conséquence, nous vous conseillons de les approuver.

Bien cordialement

Pour votre Conseil de Surveillance

Jacques de Juvigny

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels – Exercice clos le 31 décembre 2024	46
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	48

rocheboboïs
PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Estimations Comptables

Comme précisé dans la note « État du Patrimoine - Placements immobiliers » des règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

Aux Associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Avec la société de gestion PAREF Gestion :

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

1) Commission de gestion

La société de gestion perçoit une commission de gestion, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie, la perception des recettes et la répartition des bénéfices, égale à 8 % HT des recettes de toute nature encaissées HT (loyers et produits financiers). Au titre de l'exercice 2024, la Société de Gestion a perçu une commission de gestion de 1 132 868,79 € HT.

2) Commission sur retrait, cession et mutation

La Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 75 euros HT (soit 90 euros TTC) par dossier de retrait, de cession de parts et de mutation à titre gratuit. Au titre de l'exercice 2024, la Société de Gestion a perçu une commission de 0 € HT.

3) Commission de souscription

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription égale à 8% HT maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2024, la commission de souscription s'élève à 5 481,12 € HT.

4) Commission sur arbitrage des actifs immobiliers

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

Au titre de l'exercice 2024, la Société de Gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 279 724,92 € 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 2024, la Société de Gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 8 545,15 € HT.

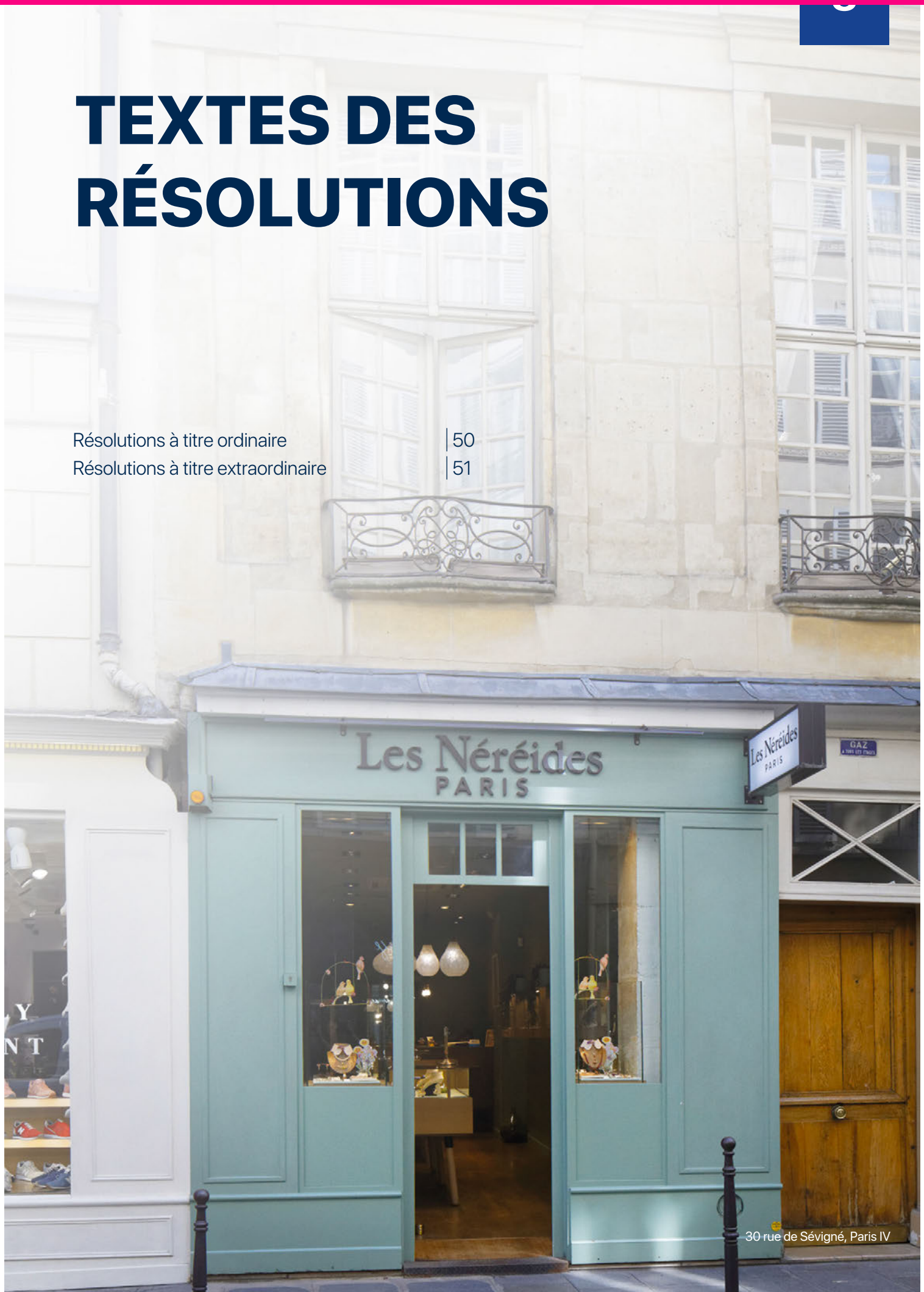
Fait à Neuilly-sur-Seine

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

TEXTES DES RÉSOLUTIONS

Résolutions à titre ordinaire	50
Résolutions à titre extraordinaire	51



RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF Gestion pour sa gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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

Résultat au 31/12/2024	8 080 006 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	1 944 331 €
Résultat distribuable au 31/12/2024	10 024 337 €
Distribution 2024	-8 572 476 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	1 451 861 €

En conséquence, le résultat par part, calculé à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance de l'année, est de 19,71 euros.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2024 et arrêté à 19,72 euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2024 à :

La valeur comptable	147 706 474 € soit 362,46 € par part
----------------------------	---

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2024 à :

La valeur de réalisation	150 843 727 € soit 370,16 € par part
La valeur de reconstitution	181 062 633 € soit 444,31 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution trimestrielle des "plus et moins-values sur cession d'immeubles" et à l'affectation en prime d'émission des "moins-values sur cession d'immeubles"

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer, selon une fréquence trimestrielle, 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 réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Par ailleurs, en cas de moins-values, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à affecter, selon une fréquence trimestrielle, ces sommes sur le compte « prime d'émission ».

L'Assemblée Générale prend acte d'une part qu'au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024, un montant de 489 018 € a été versé aux associés de la SCPI au titre des plus-values sur cession d'immeubles ; d'autre part qu'aucun montant n'a été affecté au titre des moins-values durant cet exercice.

Ces autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance - Nomination » comme suit :

Ancienne rédaction :

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

Nouvelle rédaction :

« Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la Société de Gestion. Ce conseil est composé d'un nombre de membres fixé par la loi et les règlements en vigueur. Ces derniers sont choisis parmi les associés possédant au moins trente (30) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale. [...] ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

DIXIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 24 des statuts « Assemblées Générales »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 24 des statuts « Assemblées Générales » comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires (« BALO ») et par une lettre ordinaire personnellement adressée aux associés ou par voie électronique dans les conditions détaillées à l'article 28 ci-après.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.

Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres de convocation, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- a) par le conseil de surveillance ;
- b) par le ou les commissaires aux comptes ;
- c) par un mandataire désigné en justice, à la demande :
 - soit de tout intéressé en cas d'urgence ;
 - soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- d) par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées d'« extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et d'« ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. [...] ».

Nouvelle rédaction :

« L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires (« BALO ») et par une lettre ordinaire personnellement adressée aux associés ou par voie électronique dans les conditions détaillées à l'article 28 ci-après.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.

Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres de convocation, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- a) par le conseil de surveillance ;
- b) par le ou les commissaires aux comptes ;
- c) par un mandataire désigné en justice, à la demande :
 - soit de tout intéressé en cas d'urgence ;
 - soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- d) par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées d'« extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et d'« ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi et les règlements en vigueur ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

ONZIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 25 des statuts « Assemblée Générale Ordinaire »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 25 des statuts « Assemblée Générale Ordinaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion et ratifie la nomination du dépositaire.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 18 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants. Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance ou par voie électronique, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou par voie électronique ».

Nouvelle rédaction :

« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices de la Société.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion et ratifie la nomination du dépositaire.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de surveillance et fixe leur rémunération.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 18 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire ».

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

DOUZIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 26 des statuts « Assemblée Générale Extraordinaire »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 26 des statuts « Assemblée Générale Extraordinaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment :

- la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public ;
- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- l'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion ;
- la modification de la politique d'investissement ;
- la modification de la méthode de fixation du prix des parts ; et
- la réouverture du capital après trois (3) ans sans souscription.

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions de l'augmentation du capital ; et
- constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou par voie électronique.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion ».

Nouvelle rédaction :

« L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment :

- la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public ;
- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- l'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion ;
- la modification de la politique d'investissement ;
- la modification de la méthode de fixation du prix des parts ; et
- la réouverture du capital après trois (3) ans sans souscription.

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions de l'augmentation du capital ; et

- constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts. »

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

TREIZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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



NOVAPIERRE 1

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

PAREF Gestion

Société de Gestion de Portefeuille
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris | Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86
www.paref-gestion.com
SA à conseil d'administration au capital de 1 658 440 euros
380 373 753 RCS Paris | Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008
Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE