

NOVAPIERRE

1

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2013



NOVAPIERRE 1

Société civile de placement immobilier
8, rue Auber - 75009 PARIS

425 103 017 RCS PARIS



Centre commercial Mérignac Soleil
108-116, avenue Henri Vigneau - MERIGNAC (33)
Vente d'électroménager, de matériels informatiques et audiovisuels

32, rue Monsieur Le Prince - Paris VI
Bar à thé



155, rue Jean-Jaurès - PUTEAUX (92)
Boutique de jeux & jouets

ÉDITORIAL

Renforcement des fondamentaux de Novapierre 1

Après avoir vu la valeur de ses actifs multipliée par 2,6 en 3 ans, passant de 50,8 M€ fin 2010 à 132,7 M€ fin 2013, votre SCPI est désormais de taille suffisante pour aborder une nouvelle phase de développement, malgré un environnement économique et commercial plus incertain, ces dernières années.

En 2013, les investissements de 11,5 M€ se sont concentrés sur des pieds d'immeubles parisiens, renforçant la sécurité de notre portefeuille d'actifs. Le résultat de 6,4 M€, en amélioration, a permis d'augmenter notre distribution, malgré 2 vacances (Mérignac et Avignon).

Le local de Mérignac est reloué début 2014, et des pistes significatives sont explorées à Avignon, et le résultat par part et donc la distribution devraient croître en 2014, l'attrait de votre SCPI résidant dans la prépondérance des commerces en pieds d'immeubles à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales.

En 2014, votre SCPI va adapter ses statuts afin de se conformer aux nouvelles normes européennes des instruments de gestion d'actifs dédiés au grand public, avec, en particulier, l'obligation de recourir à un dépositaire indépendant de votre société de gestion, tandis que la gestion des actifs sera un peu moins contrainte.

Le commerce de pieds d'immeubles allie des perspectives de valorisation à long terme, grâce à la rareté des emplacements concernés et des rendements supérieurs aux placements de taux sécurisés. Novapierre 1 est un instrument particulièrement adapté pour investir dans ce type d'actif.

Roland FISZEL
Président

Thierry GAIFFE
Directeur Général



■ <i>Rapport de la Société de Gestion</i>	4
■ <i>Rapport du Conseil de surveillance</i>	8
■ <i>Rapports du Commissaire aux comptes</i>	10
■ <i>État du patrimoine</i>	12
■ <i>État des capitaux propres</i>	14
■ <i>Inventaire détaillé des placements immobiliers</i>	15
■ <i>Résultats</i>	19
■ <i>Annexe aux comptes</i>	20
■ <i>Tableaux complémentaires</i>	21
■ <i>Résolutions</i>	24



Assemblée Générale Mixte du 14 mai 2014

EXERCICE 2013

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Stéphane LIPSKI - *Commissaire aux comptes*

MEMBRES

Bertrand de GELOES d'ELSOO - *Dirigeant de société*

Jacques de JUVIGNY - *Directeur financier*

Jacques KUNVARI - *Ancien Directeur Général d'un organisme social*

Jean-Pierre POULHALEC - *Commerçant retraité*

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

Henri TIESSEN - *Agent Général d'Assurances retraité*

SCI TRIELLE - *Représentée par M. Hubert Lévy-Lambert*

Christophe VALOIS - *Conseiller en gestion de patrimoine*

SNRT - *Représentée par M. Dominique Chupin, Chef d'entreprise*

SOCIÉTÉ DE GESTION

PAREF GESTION

SA au capital de 253 440 €, agréée par l'AMF sous la référence AMF GP-08000011

Président du Conseil d'Administration : Roland FISZEL

Directeur Général : Thierry GAIFFE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Jean-François CHÂTEL,

Suppléant : Yves NICOLAS

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

FONCIER EXPERTISE, représenté par Pierre MENDY

COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Président : Jacques KUNVARI

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale, conformément aux articles 20 et 21 des statuts et à l'article L. 214-103 du code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et des activités de votre Société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2013 et, modifier des dispositions statutaires compte tenu de la transposition en droit interne de la directive européenne AIFM.

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. Ils sont présentés selon les dispositions du plan comptable des SCPI.

1) RAPPORT IMMOBILIER

A) Évolution du patrimoine

Le Comité d'investissement a été consulté à 3 reprises pour étudier les projets d'investissements qui lui étaient soumis par la société de gestion.

3 acquisitions ont été réalisées en 2013 pour un montant de 11 453 K€ hors droits portant sur 26 magasins totalisant 2 409 m².

Ceux-ci rapportent 792 K€/an, soit un rendement brut de 6,4 %. Leur valeur d'expertise qui figure sur le tableau III est de 12 390 K€, soit une plus-value latente d'acquisition de 8 %.

Ces acquisitions rehaussent la quote-part de pieds d'immeubles et la quote-part de Paris sur l'ensemble du patrimoine.

B) Évaluation des immeubles

Novapierre 1 s'impose de faire procéder à un avis de valeur avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions en confortant les estimations faites indépendamment par la société de gestion.

Par ailleurs, les SCPI doivent faire évaluer leurs biens tous les 5 ans par un expert agréé par l'AMF, avec une actualisation annuelle entre deux évaluations quinquennales.

Tous les biens de Novapierre 1 ont ainsi été soumis à évaluation : au total, l'expertise 2013 s'élève à 132 658 K€ pour un prix d'achat de 117 068 K€. À périmètre égal, la valeur d'expertise (120 268 K€) est en hausse de 3 % par rapport à fin décembre 2012 (116 734 K€).

C) Situation locative

Au 31 décembre 2013, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers est de 93,5 %.

Le TOF moyen sur les 4 trimestres successifs de 2013 s'établit à 92,1 %.

Au 31 décembre 2013, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 87 %.

21 lots sont vacants situés à Paris (75001), Pont Sainte-Marie (10), Dourdan (91), Guingamp (22), Clichy (92), Colombes (92), Limours (91), Nevers (58), Lille (59), Avignon (84). Ils sont en cours de location active.

Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association

française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

* 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.

2) RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

A) Variation de capital

Étant à capital variable, Novapierre 1 fait varier son capital de manière permanente, entre un minimum égal à 90 % du capital effectif en début d'exercice et un maximum égal au capital statutaire fixé à 500 000 parts de 240 euros nominal.

Au cours de l'exercice 2013, le capital effectif est passé de 339 243 à 351 778 parts. L'augmentation de 12 535 parts correspond à l'émission de 18 275 parts, moins le rachat de 4 946 parts et l'annulation de 794 parts (tableau VII).

Le prix d'émission reste fixé à 430 € depuis le 1^{er} janvier 2012, soit un niveau sensiblement inférieur à la valeur de reconstitution proposée à la présente assemblée (452 €, cf. *infra* D).

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

B) Marché des parts

La société a enregistré 47 demandes de retrait pour 4 946 parts en 2013. Elles ont toutes été satisfaites immédiatement au prix de retrait compensé. Le fonds de remboursement n'a pas été utilisé.

C) 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 ne sont autorisées par la réglementation qu'après 6 ans de détention et dans la limite annuelle de 15 % des actifs.

À titre préventif, l'AG du 14 mai 2008 a adopté une résolution, afin de porter la limite du fonds de remboursement de 1,5 M€ à 3 M€.

À fin 2013, le fonds de remboursement est doté à hauteur de 200 K€ seulement. En effet, la société de gestion a estimé que la situation étant favorable, il ne convenait pas d'alimenter davantage le fonds de remboursement, avis partagé par le Conseil de surveillance.

D) Évolution des valeurs de réalisation, de reconstitution et prix d'émission

Ces valeurs, soumises à votre approbation en vertu de l'article L. 214-109 du code monétaire et financier, figurent en bas du tableau I. Ce tableau donne également la *valeur comptable*, basée sur l'actif net, soit 342 € par part (contre 342 € en 2012).

■ La valeur de réalisation, basée sur la valeur estimée par l'expert de la SCPI, est de 388 € par part (contre 377 € à fin 2012), en hausse de 2,9 %.

■ La valeur de reconstitution, qui tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du

prix d'émission, est de 452 € par part (contre 437 € en 2012), en hausse de 3,4 %.

Ces valeurs font l'objet, comme chaque année, d'une résolution soumise à votre approbation.

- Le prix d'émission des parts peut être fixé librement dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 406,8 € par part et 497,2 € par part.

Comme indiqué en A ci-dessus, la société de gestion, en accord avec le Conseil de surveillance, a décidé de maintenir, au 1^{er} janvier 2014, le prix d'émission de la part à 430 €, restant ainsi par prudence dans le milieu bas de la fourchette.

E) Affectation des résultats

Le résultat de l'exercice est égal à 6 433 K€.

Nous vous proposons d'approuver la distribution de 6 389 K€, correspondant aux 4 acomptes trimestriels déjà versés.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2013, le bénéfice distribué sera ainsi de 18,75 €.

Si vous acceptez l'affectation des résultats qui vous est proposée, le report à nouveau passera de 107 à 152 K€ à l'issue de l'assemblée générale.

F) Performances

1) Taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)

Au cours de l'exercice, le prix de souscription de la part est resté fixé à 430 €.

Le bénéfice distribué de 18,75 € par part représente un taux de distribution de 4,4 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen de l'année, soit 430 €, prix inchangé en 2013.

Définition : Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées)
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n

2) Taux de Rendement Interne

Les Taux de Rendement Interne (TRI) à 5 ans, 7 ans et 10 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 4,3 %, 6,3 % et 7,6 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années. Il se définit comme le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant).

G) Dotation aux provisions

Une provision pour travaux a été dotée comme précédemment à hauteur de 3 % des loyers facturés, soit 248 K€.

Une dotation pour créances douteuses de 593 K€ a d'autre part été inscrite au bilan de 2013 pour des contentieux locatifs. Ils concernent principalement 4 locataires en procédure collective (Colombes (92), Mérignac (33), Paris (17^{ème}), et Avignon (84)) qui représentent 55 % du total, provisionnés à 100 %.

3 locataires sont en contentieux et provisionnés à 100 %.

9 locataires sont en retard de paiement (impayés) et provisionnés entre 25 et 50 %.

Parallèlement, une reprise de provision de créances douteuses de 216 K€ a été enregistrée.

H) Rémunération de la société de gestion

Conformément aux statuts, Paref Gestion a perçu 508 K€ HT en commission de souscription (au plus 8 % HT des capitaux collectés) et 676 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers et produits financiers nets).

I) Crédit de trésorerie

Depuis 2007 la limite de recours à l'emprunt est de 25 millions d'euros. Novapierre 1 dispose d'une ligne de crédit ouverte par la BRED, portée à 3 M€ depuis 2008, renouvelée en 2012 jusqu'en 2016.

Cette ligne de crédit n'a pas été utilisée en 2013.

J) Engagement hors bilan

En contrepartie des engagements de financement reçus de la BRED et en vertu de l'autorisation donnée par l'assemblée générale du 27 octobre 2000, votre société a renouvelé les garanties hypothécaires sur les biens immobiliers situés rue de Silly à Boulogne, rue de St-Germain à Maisons-Laffitte et avenue des Gobelins à Paris.

K) OPCl

Il est rappelé que les SCPI disposaient d'un délai de 5 ans, soit jusqu'au 18 avril 2012 pour décider la transformation ou non en OPCl. L'Assemblée générale mixte du 11 mai 2011 a décidé de ne pas transformer votre SCPI NOVAPIERRE 1 en OPCl/SPPICAV ou en OPCl/FPI.

L) Élection des membres du Conseil de surveillance

Le mandat de 2 administrateurs arrivant à échéance et une démission enregistrés cette année, un appel à candidatures a été lancé pour élire 2 administrateurs. 7 candidatures ont été reçues dans les délais et font l'objet de résolutions ci-après.

M) Modifications statutaires rendues nécessaires par la transposition de la directive AIFM en droit français

Qu'est-ce que la directive « AIFM » (Alternative Investment Funds Managers) ?

La crise financière internationale, et des faits marquants comme la faillite de la Banque Lehmann et surtout le scandale « Madoff », ont conduit les principales puissances économiques de la planète réunies lors du G20 de Londres en 2009, à renforcer considérablement la mission des Autorités de contrôle.

Dans ce cadre, la Commission et le Parlement de l'Union européenne ont élaboré la directive AIFM (directive n° 2011/61/UE du 8 juin 2011) dont l'objectif est de mieux contrôler et gérer les risques financiers et de marché. Cette directive qui uniformise les règles de contrôle et de surveillance dans le domaine de la gestion de fonds alternatifs, devra être mise en application avant le 22 juillet 2014 par tous les « Fonds d'Investissement Alternatifs » (« FIA »), dont les SCPI font partie, ainsi que le précise l'article L. 214-1 du code monétaire et financier.

L'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013, ainsi que le décret n° 2013-687 du 25 juillet 2013 pris pour l'application de ladite ordonnance, publiés au journal officiel respectivement les 27 et 30 juillet 2013, ont transposé dans le droit national la directive n° 2011/61/UE. Ces textes sont donc en vigueur depuis lors et vont être ratifiés très prochainement.

Les principaux changements émanant de la directive AIFM qui visent à mieux protéger les épargnants

1) Toutes les SCPI doivent être gérées par une Société de Gestion de Portefeuille (SGP), ce qui implique notamment la mise en place d'un dispositif de conformité et de contrôle interne et l'observation de règles de bonne conduite ainsi que des actions supplémentaires auprès des investisseurs non professionnels.

Conséquence pour Novapierre 1 :

Pas de conséquence pour votre SCPI, dans la mesure où Paref Gestion a déjà reçu de l'AMF l'agrément de Société de Gestion de Portefeuille GP-08000011 depuis 2008. Son agrément de Société de Gestion de Portefeuille ne nécessite qu'une mise à niveau actuellement en cours.

2) Désignation d'un dépositaire qui est le teneur de comptes et le gardien de la propriété du fonds.

La directive AIFM exige qu'il :

- garde les actifs de la SCPI (du FIA) et conserve ses instruments financiers,
- suive l'évolution de tous les flux de liquidité,
- s'assure du respect de la stratégie d'investissement et des ratios légaux et réglementaires,
- contrôle le calcul de la valeur des parts.

En France, les dépositaires sont essentiellement des filiales bancaires qui sont en mesure de développer d'importants moyens humains et techniques pour mener à bien ce type de mission.

Conséquence pour Novapierre 1 :

La nomination d'un dépositaire entraînera des frais supplémentaires pour la SCPI. Ces frais seront néanmoins modérés suite à la consultation réalisée par Paref Gestion auprès des quatre principaux dépositaires de la place ayant déjà une expérience en immobilier en tant que dépositaire d'OPCI.

Nos estimations nous conduisent à des frais annuels compris entre 15 K€ et 18 K€ en régime de croisière pour la capitalisation actuelle. L'importante charge de travail concernant l'interfaçage, les échanges d'informations et le bon fonctionnement quotidien avec le dépositaire resteront à la charge de la société de gestion sans conséquence pour Novapierre 1. L'assemblée générale de Novapierre 1 doit accepter la nomination du dépositaire dans les statuts.

3) Obligation pour la société de gestion de réaliser des reporting (comptes rendus) plus développés et standardisés à destination des autorités de tutelle et des investisseurs épargnants ainsi que la mise en place éventuelle de simulations portant sur la liquidité et l'endettement qui permettront d'évaluer les conséquences de scénarios très défavorables d'évolution de marché et la capacité de la SCPI à y faire face.

Conséquence pour Novapierre 1 :

Pas de conséquence pour votre SCPI puisque les missions de reporting seront réalisées par la société de gestion.

Les principaux changements qui visent à simplifier et alléger certaines des contraintes qui pèsent sur les SCPI

Conjointement à la transposition en droit français de la directive européenne AIFM, et en parallèle des contraintes imposées principalement aux sociétés de gestion, l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 a adapté les règles de fonctionnement des SCPI aux nouvelles réalités de la gestion d'aujourd'hui.

En conséquence, le code monétaire et financier (Comofi) a été modifié ainsi que le livre IV du Règlement général de l'AMF

(homologué par arrêté du 11/12/2013 du ministère de l'Économie et des Finances), et nous vous communiquons ci-après les principaux changements dont certains issus du Comofi nécessitent une mise à jour des statuts de votre SCPI.

1) Objet social :

L'objet social des SCPI est élargi en l'ouvrant à la détention de parts de SCI et de SCPI et de droits immobiliers accessoires, et à l'acquisition de charges foncières (terrains à bâtir, immeubles en construction...).

2) Cession d'actifs :

Possibilité de céder des actifs après 5 ans de détention au lieu de 6 ans.

Mise en place d'un ratio permettant de céder des éléments du patrimoine dans le délai de 5 ans, dans la limite de 2 % de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI.

Possibilité de céder des actifs sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

3) Travaux :

Autorisation de procéder à tous types de travaux, avec un ratio augmenté à 15 % de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI, pour les travaux d'agrandissement et de reconstruction.

4) Experts :

Extension de 4 ans à 5 ans de la mission des experts immobiliers, par ailleurs appelés « experts externes en évaluation ».

5) Rémunération de la société de gestion :

Les nouveaux textes, article 422-224 RG AMF obligent de porter à la connaissance des associés toutes les commissions perçues par la société de gestion. Ils viennent encadrer une pratique précédente de certaines sociétés de gestion qui consistait à faire entériner *a posteriori* toute une série de rémunérations, mais pas Paref Gestion.

Pour rappel, la rédaction du nouvel article 422-224 RG AMF est la suivante :

« La société de gestion de SCPI est rémunérée par les commissions suivantes :

1° Une commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;

2° Une commission de cession, calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-205, ou forfaitaire ;

3° Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés ; l'assiette de cette commission peut être étendue aux produits financiers nets à la condition que le public en soit informé.

Les statuts de la société civile de placement immobilier ou, à défaut, la note d'information mentionnent de façon précise l'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion.

4° Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière ;

5° Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués ».

Les statuts ou la note d'information devront donc intégrer dorénavant toutes les rémunérations, notamment :

- une commission sur le suivi et le pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier.

Paref Gestion propose de facturer une commission de 1 % HT maximum des travaux dans le cadre du suivi et du pilotage de la réalisation des gros travaux sur le patrimoine immobilier.

6) Information des associés :

Possibilité d'adresser les documents d'information, notamment les convocations aux assemblées générales, par voie électronique aux associés qui le souhaitent.

7) Conseil de surveillance :

Les membres des Conseils de surveillance sont désormais élus pour 3 ans renouvelables. Ceci sera applicable lors du prochain renouvellement du Conseil.

8) Divers :

Pour les SCPI à capital variable : disparition de l'obligation d'investir dans les 12 mois au moins 75 % des capitaux collectés.

9) Renumérotation des articles des textes légaux et réglementaires

Prise en compte dans les statuts de la renumérotation des articles des code monétaire et financier suite à leurs modifications.

En conclusion :

Ces mesures, mises en place pour protéger les intérêts des épargnants et des fonds, doivent être adoptées par tous les fonds concernés par la directive AIFM, et notamment par les SCPI, au plus tard le 22 juillet 2014.

En conséquence, votre SCPI a l'obligation de modifier ses statuts pour les rendre conformes à ces mesures et vous propose à ce titre d'approuver les résolutions 6 à 15.

Fait à Paris, le 13 février 2014

LA SOCIÉTÉ DE GESTION



Mesdames, Messieurs,

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et leurs annexes au 31 décembre 2013.

8

Nous avons été régulièrement informés par la société de gestion de la marche de votre SCPI, de ses projets d'investissement, des conditions d'émission des parts et de la situation locative des biens acquis.

Après le fort développement des années 2011 et 2012, 2013 a été une année de croissance plus modérée pour Novapierre 1. Les investissements, principalement des commerces en pieds d'immeubles parisiens, ont été de 11,5 M€ et la collecte de 7,9 M€. L'excédent de trésorerie des années précédentes a été résorbé et le résultat de 6,4 M€ a progressé par rapport à 2012 (5,8 M€). Toutefois, ce résultat tient compte de 2 vacances (Mérignac et Avignon). Votre conseil suit particulièrement les efforts de la société de gestion, pour trouver de nouveaux locataires et un premier succès a été obtenu par la relocation, à de meilleures conditions locatives, du site de Mérignac. Ces efforts doivent être poursuivis et ainsi notre SCPI améliorera sa distribution qui a été de 18,75 € par part, en légère amélioration face à celle de 2012.

Les derniers investissements viennent conforter le caractère « parisien » de votre SCPI. C'est le gage du caractère pérenne de la valorisation de Novapierre 1. Ce sont les commerces en pied d'immeubles parisiens bien situés qui se sont le mieux valorisés ces dernières années et, cette évolution devrait se poursuivre.

Le Conseil de surveillance est vigilant pour que la transposition de la directive AIFM qui vous est proposée soit faite au moindre coût pour notre SCPI.

La Directive AIFM vise à uniformiser les règles de surveillance dans le domaine de la gestion des fonds à l'échelon européen.

Les SCPI appartiennent à la catégorie des « Fonds d'Investissements Alternatifs », les « FIA ».

L'application de ces nouvelles règles doit être effective avant le 22 juillet 2014, d'où la nécessité d'effectuer les modifications statutaires qui sont proposées à l'AG.

Le renforcement de la protection des épargnants a conduit aux principaux changements imposés par cette directive, à savoir :

- Notre SCPI devra être gérée par une société de gestion de portefeuille (SGP) qui doit mettre en place un dispositif de conformité et de contrôle interne. Peref Gestion est agréée à ce titre.

■ Désignation d'un dépositaire chargé de :

- garder les actifs de la SCPI et conserver ses instruments financiers,
- suivre l'évolution de tous les flux de liquidités,
- s'assurer du respect de la stratégie d'investissement et des ratios légaux et réglementaires,
- contrôler les calculs de la valeur des parts.

■ Obligation pour la Société de gestion de procéder à des comptes rendus réguliers à destination des épargnants et des autorités de tutelles.

■ Possibilité de détenir des parts de SCI et de SCPI ainsi que de procéder à l'achat de terrains à bâtir ou de constructions en cours.

■ Affichage de toutes les rémunérations de la Société de gestion, et, en particulier, des commissions sur les opérations d'arbitrage.

Nous n'avons pas de remarques à formuler sur les opérations de votre société et nous vous proposons d'approuver les comptes de l'exercice.

Nous vous proposons d'approuver également les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution. La valeur du patrimoine s'est accrue de 3 % en 2013, mais nous approuvons la décision de la société de gestion de maintenir le prix d'émission à son niveau actuel de 430 €.

La convention statutaire entre votre société et la société de gestion s'est exécutée normalement.

Conformément à la loi, celle-ci est mentionnée dans le rapport spécial du commissaire aux comptes que nous vous proposons de ratifier.

En conclusion, nous vous proposons d'approuver l'ensemble des résolutions ordinaires et extraordinaires.

Paris, le 13 février 2014

Stéphane LIPSKI

Président du Conseil de surveillance

CANDIDATURES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nom	Né en	Profession	Nombre de parts
Guy FAUCHON	1954	Consultant	60
Julien DELOUME	1979	Directeur Business Développement Pôle Annonces (Groupe Pages Jaunes)	119
SCI LUPA		Représentée par M. Paul HAGER	45
Bertrand DE GELOES D'ELSOO (*)	1947	Dirigeant de société	167
Christian LEFEVRE	1950	Ingénieur Financier	45
Grégoire LEPOUTRE	1965	Conseiller en gestion de patrimoine	1 760
SNRT (Société Nouvelle de Réalisations Techniques) (*)		Représentée par M. Dominique CHUPIN (Dirigeant de sociétés)	2 128

(*) Membres sortants du Conseil de surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société NOVAPIERRE 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de votre société. Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 9 mai 2012. Il nous appartient sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments probants justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

II - JUSTIFICATION DE NOS APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Règles et principes comptables :

La note 1 de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Nous précisons que le montant de la provision, nette des reprises effectuées lors de la réalisation de gros travaux, résulte d'un calcul forfaitaire et n'est pas supporté par un plan prévisionnel de travaux.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

Suite à la réception tardive de certains documents, nous n'avons pas été en mesure d'établir nos rapports dans les délais légaux.

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

Neuilly-sur-Seine, le 10 avril 2014

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-François CHÂTEL

RAPPORT SPÉCIAL

Aux associés,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article 20 des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

Avec la société Paref Gestion :

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant :

■ COMMISSION DE GESTION

Son montant est de 8 % hors taxes des loyers et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2013, la commission prise en charge par Novapierre 1 s'élève à 671 081 € hors taxes.

■ COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Son montant est au plus égal à 8 % hors taxes du prix de souscription des parts. Au titre de l'exercice 2013, la commission prise en charge par Novapierre 1 s'élève à 507 816 € hors taxes.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Dans l'article 17 des statuts est prévue une commission sur les ventes versées à Paref Gestion dont le montant est égal à 2 % HT des ventes hors droits lors des cessions d'actifs. Ce taux est réduit à 1,5 % en cas d'intervention d'un intermédiaire. Dans ce dernier cas, le montant total de la commission est plafonné à 5 % HT de la valeur de l'actif calculée hors droits. Aucune commission n'a été prise en charge par Novapierre 1 au titre de l'exercice 2013.

Neuilly-sur-Seine, le 10 avril 2014

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-François CHÂTEL

TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	31.12.2013		31.12.2012	
	Bilan (1)	Estimé (2)	Bilan (1)	Estimé (2)
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Terrains et constructions locatives	117 066 568	132 658 000	105 614 068	116 734 000
Immobilisations en cours (promesses)				
Moins reste à payer				
Revalorisation des biens sous promesse				
Immobilisations locatives	117 066 568	132 658 000	105 614 068	116 734 000
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Frais d'acquisition des immeubles				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0	0	0	0
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-543 468		-499 141	
Autres provisions pour risques et charges				
Provisions liées aux placements immobiliers	-543 468	0	-499 141	0
TOTAL I	116 523 100	132 658 000	105 114 927	116 734 000
II - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Associés capital souscrit non versé	9 890	9 890	1 099 010	1 099 010
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Actifs immobilisés	9 890	9 890	1 099 010	1 099 010
Locataires et comptes rattachés	4 827 134	4 827 134	3 966 947	3 966 947
Autres créances	153 946	153 946	657 683	657 683
Provisions pour dépréciation des créances	-1 124 643	-1 124 643	-756 185	-756 185
Créances	3 856 437	3 856 437	3 868 445	3 868 445
Valeurs mobilières de placement	4 500 000	4 500 000	10 300 000	10 300 000
Fonds de remboursement	200 000	200 000	200 000	200 000
Autres disponibilités	1 735 872	1 735 872	2 577 761	2 577 761
Valeurs de placement et disponibilités	6 435 872	6 435 872	13 077 761	13 077 761
Provisions générales pour risques et charges				
Emprunts	6 841	6 841	4 824	4 824
Autres dettes financières	-2 110 243	-2 110 243	-1 877 882	-1 877 882
Dettes d'exploitation	-371 506	-371 506	-861 369	-861 369
Dettes associés	-1 557 668	-1 557 668	-1 664 637	-1 664 637
Dettes diverses	-833 350	-833 350	-708 899	-708 899
Dettes	-4 865 927	-4 865 927	-5 107 962	-5 107 962
TOTAL II	5 436 272	5 436 272	12 937 254	12 937 254
III - COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	24 620	24 620	22 186	22 186
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-1 774 001	-1 774 001	-1 927 830	-1 927 830
TOTAL III	-1 749 381	-1 749 381	-1 905 644	-1 905 644
TOTAL GÉNÉRAL	120 209 991	136 344 891	116 146 536	127 765 609
Nombre de parts en fin de période	351 778	351 778	339 243	339 243
Valeur par part comptable (1) réalisation (2)	342	388	342	377
Frais de reconstitution (3)		22 670 588		20 626 412
Total = valeur de reconstitution globale		159 015 479		148 392 021
Valeur de reconstitution par part		452		437

(1) La colonne « valeur bilan » est basée sur les coûts historiques. Le total donne la « valeur comptable »

(2) La colonne « valeur estimée » est basée sur l'expertise de fin 2013. Le total donne la « valeur de réalisation »

(3) Frais d'acquisition des immeubles (7,5 %) plus commission de souscription (10 %)

TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES



	Situation au 31.12.2012	Affectation du résultat 2012	Autres mouvements	Situation au 31.12.2013
Capital				
Capital souscrit	80 803 920		3 617 280	84 421 200
Capital en cours de souscription	614 400		-608 880	5 520
Sous-total	81 418 320	0	3 008 400	84 426 720
Primes d'émission				0
Primes d'émission	52 710 174		2 994 598	55 704 772
Primes d'émission en cours de souscription	484 610		-480 240	4 370
Prélèvement sur prime d'émission	-18 582 986		-1 503 975	-20 086 961
Sous-total	34 611 798	0	1 010 384	35 622 182
Écarts d'évaluation	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur résultat	0			0
Plus ou moins-values cessions d'immeubles	9 201		0	9 201
Réserves				0
Report à nouveau	71 188	36 030		107 218
Résultat				
Résultat de l'exercice antérieur	5 780 769	-5 780 769		0
Distribution	-5 744 739	5 744 739	223	0
Résultat de l'exercice			6 433 310	6 433 310
Acomptes sur distribution			-6 388 640	-6 388 640
Sous-total	35 807	-36 030	44 893	44 670
TOTAL	116 146 314	0	4 063 677	120 209 991

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Activité	Surface m²	Loyer K€/an (3)	Rend %	Valeur comptable	Valeur estimée	
										2013	2012
75011	PARIS	Richard Lenoir	mars-00	1	Distribution-Sanitaire-Chauffage	1 050	121				
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Silly	avr.-00	1	Assurance	153	57				
75002	PARIS	Rameau	avr.-00	1	Librairie, Gravures	31	18				
78600	MAISONS-LAFFITTE	Saint-Germain	oct.-00	1	Restaurant	254	46				
75018	PARIS	Damrémont	déc.-00	4	Pharmacie, immobilier, boulangerie	250	70				
TOTAL ACQUISITIONS 2000				8		1 738	312	7,1	1 528	4 370	4 080
93000	SAINT-OUEN	République	janv.-01	1	Pharmacie	159	36				
75013	PARIS	Gobelins	août-01	3	Chaussures, boulangerie	264	59				
TOTAL ACQUISITIONS 2001				4		423	96	6,7	649	1 430	1 340
75011	PARIS	Roquette	oct.-02	1	Éditions	218	73				
75001	PARIS	Saint-Honoré	oct.-02	1	Presse	117	48				
TOTAL ACQUISITIONS 2002				2		335	121	6,7	849	1 820	1 740
94300	VINCENNES	Montreuil	mai-03	1	Parapharmacie	107	76				
75006	PARIS	Monsieur le Prince	juin-03	1	Produits culturels asiatiques	67	32				
TOTAL ACQUISITIONS 2003				2		174	108	6,8	681	1 590	1 470
75019	PARIS	MacDonald	janv.-04	1	La Grande Récré	842	138				
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Reine	févr.-04	1	Bureau de Poste	186	100				
75014	PARIS	Raymond Losserand	mars-04	2	Restaurant, traiteur	95	27				
75004	PARIS	Sévigné	avr.-04	1	Articles de mode	31	47				
75011	PARIS	Beaumarchais NP	nov.-04	2	Cycles, motos	423	115				
75019	PARIS	Botzaris	déc.-04	1	Alimentaire	244	54				
TOTAL ACQUISITIONS 2004				8		1 821	481	6,9	3 531	6 985	6 485
60100	CREIL	République	mars-05	1	Vins et spiritueux	117	23				
75001	PARIS	Opéra	avr.-05	1	Bureau de change	41	102				
75002	PARIS	Petits Carreaux	avr.-05	3	Optique, restaurant, bijouterie	128	84				
75002	PARIS	Gramont	avr.-05	1	Boulangerie/café	45	22				
75005	PARIS	Montagne Ste-Geneviève	avr.-05	1	Restaurant	70	26				
75008	PARIS	Tronchet	avr.-05	1	Bureaux	26	11				
75012	PARIS	Docteur Goujon	avr.-05	1	Salon de beauté	31	12				
75014	PARIS	Plantes	avr.-05	1	Association culturelle	187	69				
75018	PARIS	Abbesses	avr.-05	1	Équipement de la personne	45	39				
94300	VINCENNES	Montreuil	avr.-05	1	Prêt-à-porter	28	16				
75017	PARIS	Ampère	avr.-05	4	Parkings	4	9				
94300	VINCENNES	Laitières.	sept.-05	1	Plombier	24	8				
75012	PARIS	Daumesnil	oct.-05	1	Restaurant	96	51				
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	Europe	déc.-05	1	Laser game	606	80				
75012	PARIS	Ledru Rollin	déc.-05	1	Intérim	122	35				
91120	PALAISEAU	Paris	déc.-05	1	Boulangerie	193	18				
TOTAL ACQUISITIONS 2005				21		1 763	606	6,9	5 689	8 755	8 082
91800	BOUSSY SAINT-ANTOINE	La Ferme	févr.-06	10	Galerie commerciale	1 631	140				
62100	CALAIS	Jacquard	févr.-06	1	Opticien	517	57				
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Thiers	mai-06	2	OTIS	127	33				
59320	ENGLOS	Englos	mai-06	1	Ascenseurs	530	72				
92800	PUTEAUX	Jean-Jaurès	oct.-06	1	Prêt-à-porter enfants	90	40				
92500	RUEIL-MALMAISON	Maréchal Foch	nov.-06	1	Papeterie	258	95				
75006	PARIS	Monsieur Le Prince	déc.-06	2	Éditions	173	90				
TOTAL ACQUISITIONS 2006				18		3 326	526	8,5	5 119	6 215	6 010
95520	OSNY	de l'Oseraie	janv.-07	3	Brasserie, 4 magasins d'usine	888	204				
10150	PONT SAINTE-MARIE (*)	Marc Verdier	janv.-07	8	Opticien, restaurant, prêt-à-porter	1 363	150				

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Activité	Surface m²	Loyer K€/an (3)	Rend %	Valeur comptable	Valeur estimée	
										2013	2012
91600	SAVIGNY-SUR-ORGE	Henri Dunant	avr.-07	1	Restaurant	440	65				
91410	DOURDAN (*)	Saint-Pierre	mai-07	4	Supermarché	1 619	152				
67000	STRASBOURG	Rome	juin-07	2	Librairies	294	45				
29200	BREST	Gaston Planté	juil.-07	1	Équipement personne et maison	742	130				
75018	PARIS	Trois Frères	sept.-07	1	Supermarché	48	25				
13200	ARLES	Sagne	sept.-07	1	Alimentation	1 500	178				
95330	ENGHIEN-LES-BAINS	Général de Gaulle	oct.-07	1	Cuisiniste	226	72				
22200	GUINGAMP (*)	Chateaubriand	nov.-07	7	Supermarché, divers commerces	2 023	113				
91130	RIS-ORANGIS	Grigny	déc.-07	3	Pharmacie, boulanger, médecin	206	45				
93340	LE RAINCY	Résistance	déc.-07	1	Services financiers	229	41				
10120	SAINT-ANDRÉ-LES-VERGERS	Charles de Refuge	déc.-07	1	Chausseur	634	55				
93270	SEVRAN	Livry	déc.-07	1	Alimentation	157	42				
TOTAL ACQUISITIONS 2007				35		10 369	1 314	9,2	14 663	14 273	14 412
89100	SENS	Les Cannetières	mars-08	1	Location matériel	480	57				
92120	CLICHY (*)	Anatole France	avr.-08	13	Bureaux	747	138				
35760	MONGERMONT	Edison	avr.-08	1	Décoration	559	53				
75017	PARIS	Courcelles	août-08	1	Hédiard	189	126				
75001	PARIS (*)	Croix des Petits Champs	sept.-08	2	Fleuriste	108	89				
75014	PARIS	Château	sept.-08	1	Boucherie	64	22				
75018	PARIS	Caulaincourt	sept.-08	1	Épicerie	26	16				
75008	PARIS	Penthièvre	sept.-08	1	Expert art	54	37				
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Victor Hugo	sept.-08	1	MMA Assurance	48	17				
TOTAL ACQUISITIONS 2008				22		2 275	556	7,1	7 220	7 785	7 610
75012	PARIS	Bercy.	oct.-10	5	La Poste + Hertz	392	175				
75014	PARIS	du Maine	déc.-10	1	Optique	116	46				
TOTAL ACQUISITIONS 2010				6		508	221	6,7	2 800	3 290	2 990
92700	COLOMBES (*)	Europe	janv.-11	7	Galerie commerciale	2 445	418				
75013	PARIS	Auguste Blanqui	mars-11	1	Laboratoire médical	107	45				
91470	LIMOURS (*)	Chartres	juin-11	7	Galerie commerciale	1 775	262				
75009	PARIS	Maubeuge	sept.-11	1	Halte-garderie	115	36				
93200	SAINT-DENIS	Auguste Gillot	oct.-11	1	Mobilier d'intérieur	261	48				
75008	PARIS	Miromesnil	nov.-11	1	Équipement de la maison	466	88				
59350	LILLE (*)	Gambetta	nov.-11	14	Galerie commerciale	861	266				
78370	PLAISIR	Valibout	déc.-11	1	Supermarché	880	84				
95210	SAINT-GRATIEN	Raguenets	déc.-11	1	Supermarché	920	60				
33700	MÉRIGNAC	Henri Vigneau	déc.-11	2	Loisir, culture, informatique	3 730	515				
58200	NEVERS (*)	Jean Moulin	déc.-11	19	Galerie commerciale	1 605	415				
TOTAL ACQUISITIONS 2011				55		13 165	2 236		31 211	31 960	31 120
75016	PARIS	Lauriston	janv.-12	1	Boucher	55	22				
75009	PARIS	Saint-Lazare	janv.-12	2	Restaurant + bar à vin	165	71				
75001	PARIS	Pierre lescot	janv.-12	1	Brasserie	192	71				
75016	PARIS	Bois de Boulogne	janv.-12	1	Restaurant	136	58				
75014	PARIS	Maine	févr.-12	1	Décoration d'intérieur	55	37				
75016	PARIS	Paul Doumer	juin-12	1	Prêt-à-porter	175	183				
34000	MONTPELLIER	Ganges	juil.-12	7	Galerie commerciale	3 587	419				
84000	AVIGNON (*)	Cap Sud	août-12	7	Galerie commerciale	8 031	943				
92600	ASNIÈRES	Marne	oct.-12	1	Franprix	317	118				
92370	CHAVILLE	Jouy	oct.-12	2	Franprix	560	88				
75020	PARIS	Belleville	oct.-12	1	Franprix	483	138				
TOTAL ACQUISITIONS 2012				25		13 756	2 147	6,8	31 675	31 795	31 395

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Activité	Surface m²	Loyer K€/an (3)	Rend %	Valeur comptable	Valeur estimée	
										2013	2012
92300	BOULOGNE-BILLANCOURT	Reine	mars-13	1	Restaurant italien	58	35				
75007	PARIS	Las Cases	mars-13	1	Galerie d'art	24	16				
75014	PARIS	Jean Moulin	mars-13	2	Terminal de cuisson	67	32				
92100	NANTERRE (*)	Henri Barbusse	mars-13	9	Restaurant	371	94				
75011	PARIS	Chemin Vert	mars-13	1	Salon de thé	104	37				
75017	PARIS	Guy Môquet	mars-13	1	Restauration rapide	40	15				
75018	PARIS	Poteau	mars-13	2	Boulangerie	92	23				
75018	PARIS	André del Sarte	mars-13	1	Salon de thé + commerce mobilier	40	15				
75020	PARIS	Cambodge	mars-13	1	Body Minute	39	29				
60270	GOUVIEUX (*)	Corbier Thiébaud	mars-13	5	Société Générale	244	60				
60500	CHANTILLY (*)	Connétable	mars-13	11	Salon de thé + beauté	537	99				
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Reine	mars-13	1	Subway	38	36				
92170	VANVES	Larmeroux	mars-13	1	Broquante	37	13				
93200	SAINT-DENIS	Charronnerie	mars-13	1	Laverie	57	20				
95640	MARINES	Jean Jaurès	mars-13	5	Pizzeria	197	35				
75005	PARIS	Valette	sept.-13	1	Photocopie	43	23				
75001	PARIS	Étienne Marcel	sept.-13	1	Restaurant	134	48				
75005	PARIS	École Polytechnique	sept.-13	1	Restaurant	16	12				
75008	PARIS	Boccador	sept.-13	1	Restaurant	24	52				
75008	PARIS	Argenson	sept.-13	2	Encadreur + Beauté	53	19				
75008	PARIS	Cambacérès	sept.-13	1	Sandwicherie	11	13				
75015	PARIS	Saint-Charles	sept.-13	1	Restaurant	61	20				
75008	PARIS	Malesherbes	sept.-13	1	Bar brasserie	47	25				
75009	PARIS	Douai	sept.-13	1	Bureaux production cinéma	75	21				
TOTAL ACQUISITION 2013				53		2 409	792	6,4	11 453	12 390	
TOTAL GÉNÉRAL DES 112 IMMEUBLES				259		52 062	9 515	8,1	117 068	132 658	116 734

(*) Vacance totale ou partielle au 31/12/2013

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Surface m ²	Loyer K€/an (3)	Valeur 2013 K€		Rendement % (2)	Valeur 2012 K€	
			Comptable	Estimée (1)		Comptable	Estimée
Murs de magasins	30 945	6 353	76 027	89 833	7,1	64 573	74 334
Galeries commerciales	19 935	2 862	37 956	39 070	7,3	37 956	38 730
Bureaux et locaux d'activité	1 182	300	3 085	3 755	8,0	3 085	3 670
TOTAL GÉNÉRAL	52 062	9 515	117 068	132 658	7,2	105 614	116 734
Paris	8 416	2 947	34 882	47 510	6,2	28 566	38 340
Île-de-France	20 144	3 363	38 650	41 043	8,2	30 507	32 252
Régions	23 502	3 205	43 536	44 105	7,3	46 541	46 142
TOTAL GÉNÉRAL	52 062	9 515	117 068	132 658	7,2	105 614	116 734
dont cessions 2013	0	0	0	0		0	0
dont acquisitions 2013	2 409	792	11 453	12 390	6,4	0	0
acquisitions antérieures	49 653	8 723	105 615	120 268	7,3	105 614	116 734
Situation à fin 2012	0	8 802	105 615	116 734	7,5	105 614	116 734
<i>Variation sur un an</i>		-0,9 %		3,0 %			
TOTAL GÉNÉRAL	52 062	9 515	117 068	132 658	7,2	105 614	116 734

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

(2) Rendement brut calculé par rapport à la dernière valeur d'expertise

(3) Loyer potentiel au 31/12/2013

TABLEAU IV - COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES	31.12.2013	31.12.2012
Frais d'acquisition d'immeubles	996 159	2 111 685
Autres charges ayant leur contrepartie en produits	1 143 040	289 819
Charges d'entretien du patrimoine locatif	261 415	505 655
Grosses réparations	203 452	126 591
Impôts fonciers	700 188	521 509
Autres charges immobilières	59 028	47 822
Charges immobilières	3 363 282	3 603 082
Commissions d'arbitrage		
Commissions de gestion	675 770	576 325
Commissions de souscription	507 816	1 121 391
Honoraires d'exploitation	182 718	178 607
Impôts et taxes	50 495	637
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions pour créances douteuses	592 862	515 927
Dotations aux provisions pour grosses réparations	247 779	213 337
Autres charges	74 244	169 980
Charges d'exploitation	2 331 683	2 776 204
Charges financières	0	39 633
Charges exceptionnelles	3 554	343
Dotations aux amortissements et aux provisions - Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	3 554	343
TOTAL DES CHARGES	5 698 520	6 419 262
BÉNÉFICE	6 433 310	5 780 769
TOTAL GÉNÉRAL	12 131 830	12 200 031
PRODUITS		
Loyers	8 254 186	7 126 958
Charges refacturées	1 827 285	1 281 182
Produits annexes		
Produits de l'activité immobilière et annexes	10 081 471	8 408 140
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	216 489	215 671
Reprises de provisions pour grosses réparations	203 452	126 591
Reprises de provisions pour risques et charges		
Transferts de charges d'exploitation	1 509 958	3 236 548
Autres produits		
Autres produits d'exploitation	1 929 899	3 578 810
Produits financiers	115 876	187 634
Produits exceptionnels	4 584	25 446
Reprise d'amortissements et provisions - Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	4 584	25 446
TOTAL DES PRODUITS	12 131 830	12 200 031

Le résultat de l'exercice 2013 est de 6 433 K€. Compte tenu du projet d'affectation de ce résultat, le total des fonds propres est de 120 210 K€. Les notes ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

1 - RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes ont été établis suivant les conventions générales comptables et le plan comptable des SCPI, modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999.

■ **Les immeubles** sont inscrits dans l'état du patrimoine à leur coût historique dans la colonne « valeur bilantielle ». Leur valeur vénale actuelle, déterminée d'après les estimations de Foncier Expertise, figure dans la colonne « valeur estimée ». La méthodologie de Foncier Expertise consiste à déterminer la valeur des biens en fonction de leur rendement et à amender éventuellement les résultats obtenus en fonction des valeurs de marché. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les 5 ans. Une simple actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens. Les charges et les produits sont comptabilisés hors TVA.

2 - INFORMATIONS DIVERSES

A) État du patrimoine

■ **Terrains et constructions locatives** : la valeur estimée se monte à 132 658 K€, soit une plus-value latente de 15 591 K€ par rapport au prix d'achat de 117 067 K€ qui figure dans la première colonne.

■ **Provision pour grosses réparations** : cette provision est forfaitaire et basée sur les loyers.

■ **Capital souscrit non versé** : il s'agit de sommes à recevoir d'établissements de crédit au titre de prêts demandés par des clients pour le financement de leur souscription. En cas de recours au crédit, il s'écoule au moins un trimestre entre l'enregistrement des souscriptions et le versement des fonds. Ce poste comprend les souscriptions reçues en décembre 2013 réglées au début de 2014. La contrepartie est ventilée au tableau de variation des capitaux propres entre capital et prime en cours de souscription.

■ **Locataires** : ce poste comprend principalement les loyers de 2014 facturés en décembre 2013 pour les locataires payant d'avance.

■ **Autres créances** : il s'agit principalement des fonds de roulement payés aux syndicats.

■ **Disponibilités** : pour éviter des cessions préjudiciables à certains associés, la trésorerie disponible est placée en certificats de dépôt et non pas en SICAV de trésorerie.

■ **Emprunts** : Novapierre 1 dispose d'une ligne de crédit ouverte par la BRED, portée à 3 M€ depuis 2008. Cette ligne de crédit n'est pas été utilisée.

■ **Dettes d'exploitation** : ce poste correspond à des factures reçues en fin d'année ainsi qu'à des factures à recevoir du commissaire aux comptes.

■ **Dettes diverses** : il s'agit notamment de la TVA collectée.

■ **Produits constatés d'avance** : il s'agit des loyers à échoir facturés en décembre.

B) Capitaux propres

■ **Capital souscrit** : les souscriptions sont ventilées entre le nominal invariable (240 € par part) et la prime d'émission, calculée par différence.

■ **Capital et prime en cours de souscription** : il s'agit des souscriptions reçues en fin d'année et financées par des crédits bancaires non débloqués au 31 décembre.

■ **Prélèvement sur la prime** : il s'agit des frais d'acquisition d'immeubles, y compris les frais annexes, et de la commission de souscription, statutairement prélevés sur la prime.

■ **Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles** : Il s'agit de la plus-value brute réalisée sur les cessions des magasins vendus.

C) Résultat

■ **Frais d'acquisition d'immeubles** : ce poste enregistre les droits d'enregistrement et les frais d'actes ainsi que les honoraires des expertises préalables, les commissions payées aux intermédiaires sur les acquisitions et la quote-part de Novapierre 1 dans les frais de mise en copropriété.

■ **Dotation aux provisions** : la provision pour grosses réparations fait l'objet d'une dotation annuelle qui est égale à 3 % des loyers, soit 248 K€ en 2013. La dotation aux provisions pour créances douteuses s'élève à 593 K€ (compte tenu des reprises sur provisions de 216 K€ et des pertes sur créances irrécouvrables de 5 K€ la charge nette s'élève à 381 K€).

■ **Commission de gestion** : celle-ci est égale à 8 % HT des loyers et produits financiers nets.

■ **Commission de souscription** : celle-ci est au plus égale à 8 % HT des souscriptions. Elle est comptabilisée lors des souscriptions mais n'est payée que lors de la réception des fonds par la société.

■ **Honoraires d'exploitation** : il s'agit des frais de l'expertise immobilière annuelle et des honoraires d'avocats, de réviseurs comptables et de commissaires aux comptes.

■ **Transfert de charges** : ce poste comprend les frais d'acquisition des immeubles et la commission de souscription qui sont statutairement amortis sur la prime d'émission.

■ **Produits financiers** : ceux-ci sont des intérêts de certificats de dépôt négociables.

■ **Charges financières** : il s'agit des intérêts et commissions payés au titre de la ligne de crédit de la BRED.

D) Engagements hors bilan

■ En contrepartie des engagements de financement reçus de la BRED, et en vertu de l'autorisation donnée par l'assemblée générale du 27 octobre 2000, votre société a donné en hypothèque les biens immobiliers situés rue de Silly à Boulogne, rue de St-Germain à Maisons-Laffitte et avenue des Gobelins à Paris (sans changement).

TABLEAU V - RÉSULTAT PAR PART (1)*



Tableaux Complémentaires

	2009		2010		2011		2012		2013	
	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€
REVENUS										
Recettes locatives brutes	100	30,6	98	28,1	93	20,5	97	21,8	99	24,2
Produits financiers	0	0,0	0	0,1	7	1,5	3	0,6	1	0,3
Produits divers	0	0,0	1	0,3	0	0,1	0	0,1	0	0,0
Total des revenus	100	30,7	100	28,6	100	22,0	100	22,5	100	24,6
CHARGES	1									
Grosses réparations		0,3	2	0,6	2	0,4	2	0,4	2	0,6
Autres charges immobilières, nettes	5	1,4	3	0,9	3	0,7	1	0,3	4	1,0
Commission de gestion	8	2,4	8	2,4	8	1,7	8	1,8	8	2,0
Autres frais de gestion	3	1,0	4	1,0	3	0,7	5	1,1	4	0,9
Charges financières	1	0,3	1	0,2	1	0,2	1	0,1	0	0,0
Charges exceptionnelles	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<i>Sous-total charges externes</i>	<i>18</i>	<i>5,5</i>	<i>18</i>	<i>5,2</i>	<i>17</i>	<i>3,7</i>	<i>16</i>	<i>3,6</i>	<i>18</i>	<i>4,5</i>
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements (travaux à étaler)										
Provisions nettes pour travaux (3)	2	0,7	1	0,2	1	0,2	1	0,3	1	0,1
Autres provisions nettes (3)	3	0,9	1	0,4	4	0,9	0	0,0	0	0,0
<i>Sous-total charges internes</i>	<i>5</i>	<i>1,5</i>	<i>2</i>	<i>0,6</i>	<i>5</i>	<i>1,1</i>	<i>1</i>	<i>0,3</i>	<i>1</i>	<i>0,1</i>
TOTAL DES CHARGES	23	7,0	20	5,8	22	4,8	17	3,9	19	4,6
RÉSULTAT	77	23,6	80	22,8	78	17,3	79	17,7	77	18,9
Variation du report à nouveau	3	0,8	0	0,0	-6	-1,4	0	0,0	0	0,1
Variation des autres réserves										
Revenus distribués	74	22,8	80	22,8	85	18,7	81	18,2	78	18,8
Nombre de parts au 31.12	128 551		183 759		311 424		339 243		351 778	
Nombre de parts (moyenne annuelle)	125 255		134 370		220 111		326 399		341 093	

*5 derniers exercices

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

(2) Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes

(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - TABLEAU DE FINANCEMENT



	Total au 31.12.2012	Variation 2013	Total au 31.12.2013
Augmentation de capital, y compris prime d'émission	134 613 104	5 522 758	140 135 862
Vente d'immeubles	694 775	0	694 775
Bénéfice	24 679 571	6 433 310	31 112 881
PV / cessions immeubles	9 201	0	9 201
Variation des dettes à court terme	5 375 980	-286 878	5 089 101
Variation des dettes à court terme bancaire	-4 824	-2 017	-6 841
Dotations nettes aux provisions	499 143	44 327	543 470
TOTAL DES RESSOURCES	165 866 950	11 711 500	177 578 450
Commission de souscription	-10 766 801	-507 816	-11 274 617
Achat d'immeubles	-106 308 843	-11 452 500	-117 761 343
Frais d'acquisition	-7 768 548	-996 159	-8 764 707
TVA et autres frais non récupérables	-47 634	0	-47 634
Variation des valeurs réalisables	-4 989 644	1 098 694	-3 890 950
Solde du dividende	-5 144 395	-1 664 637	-6 809 031
Fonds de remboursement	-200 000		-200 000
Acomptes sur dividendes	-17 763 324	-4 830 972	-22 594 296
TOTAL DES EMPLOIS	-152 989 188	-18 353 389	-171 342 577
DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE	12 877 762	-6 641 889	6 235 873
Passif exigible	-5 375 980	286 878	-5 089 101
Solde du dividende	-1 664 637	-1 557 668	-3 222 304
Promesses en cours	-7 700 000	7 700 000	0
Distribution des plus-values	0		0
Lignes de crédit à moyen terme (1)	3 000 000		3 000 000
DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS	1 137 146	-212 678	924 467

(1) Maximum 25 M€

TABLEAU VII - ÉVOLUTION DU CAPITAL*

Année (31.12)	Capital nominal 240 €	Souscriptions reçues moins retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31.12
	€	€			€	€
2009	30 852 240	1 407 848	128 551	709	142 522	410
2010	44 112 960	22 340 331	183 804	1 091	1 788 154	410
2011	74 741 760	53 573 049	311 424	2 152	4 216 353	420
2012	81 418 320	12 117 740	339 243	2 441	1 121 390	430
2013	84 426 720	5 939 926	351 778	2 534	507 816	430

*5 derniers exercices

TABLEAU VIII - PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ*

Année	Prix de la part en € au 1 ^{er} janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution sur valeur de marché** %	Report à nouveau € par part au 1 ^{er} janvier
	Entrée	Sortie			
2010	410	377,20	22,80	5,59	3,01
2011	420	386,40	19,2	4,59	2,09
2012	430	395,60	18,15	4,23	0,23
2013	430	395,60	18,75	4,38	0,32
2014	430	395,60	NA	NA	0,68

*5 derniers exercices

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

TABLEAU IX - MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS*

Année	Parts retirées		Demandes en suspens	Délai moyen d'exécution	Rémunération du gérant sur les cessions
	Nombre	% des parts en circulation			€
2009	3 145	2,5	0	15 j	1 950
2010	1 203	0,7	0	15 j	1 200
2011	5 456	1,8	0	15 j	2 775
2012	4 101	1,2	0	15 j	2 925
2013	4 946	1,4	0	15 j	3 750

*5 derniers exercices

TABLEAU X - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat de l'exercice précédent	5 780 769
Report à nouveau en début d'exercice	71 188
Total	5 851 957
Distribution au titre de l'exercice précédent	5 744 739
Report à nouveau en fin d'exercice (€)	107 218

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

Première Résolution

L'assemblée générale ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils lui ont été soumis.

Deuxième Résolution

L'assemblée générale prend acte du rapport spécial établi par le Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Troisième Résolution

L'assemblée générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

Bénéfice de l'exercice	6 433 310 €
Report à nouveau en début d'exercice	107 218 €
Total distribuable	6 540 528 €
Dividendes distribués	6 388 640 €
Report à nouveau en fin d'exercice	151 888 €

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en pleine jouissance est arrêté à 18,75 €.

Quatrième Résolution

L'assemblée générale prend acte, telle qu'elle est déterminée par la société de gestion, de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2013 à :

La valeur comptable	120 209 991 €, soit 342 € par part
La valeur de réalisation	136 344 891 €, soit 388 € par part
La valeur de reconstitution	159 015 479 €, soit 452 € par part

Cinquième Résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente, dans les conditions de délai et de pourcentage d'actifs fixés par l'article R. 214-157 du code monétaire et financier, après avis du comité d'investissement, d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables. La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

Sixième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 1 « Forme » des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, le titre 3 de la loi du 24 juillet 1867, les articles L. 240-50 et suivants du code monétaire et financier, le décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, ainsi que les présents statuts. »

Nouvelle rédaction :

« Il est constitué, par les présentes, une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, régie par les articles 1832, les articles L. 214-1, L. 214-24 à L. 214-24-23, L. 214-86 à L. 214-120, L. 231-8 à L. 231-21, du code monétaire et financier, le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts. Les statuts ont été déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris. »

Septième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 2 « Objet » des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. »

Nouvelle rédaction :

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

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

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

Huitième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 17 « Rémunération de la société de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

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

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

■ **gestion** : la société de gestion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement, 8 % HT des recettes de toute nature encaissées HT par la société (loyers et produits financiers). En contrepartie de cette rémunération, la société de gestion supporte tous les frais de personnel, bureau, déplacements et autres moyens engendrés par l'administration courante de la société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats, l'information des associés, la préparation et la tenue des conseils et des assemblées, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

■ **retrait et cession** : la société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 75 € HT par dossier de retrait ou de cession de parts. La société de gestion perçoit des commissions de vente de 2 % hors taxes des ventes hors droits lors des cessions d'actifs, réduite à 1,5 % lors de ventes intermédiées par des tiers. Dans ce dernier cas, la commission cumulée de vente ne pourra excéder 5 % hors taxes et hors droits du montant de l'actif.

La société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou bureaux d'études, les autres dépenses et notamment l'enregistrement et les actes notariés, les frais exposés éventuellement par les membres du conseil de surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes et des réviseurs comptables, les frais d'expertise immobilière et de contentieux, les assurances, les impôts, les frais d'entretien, réparation et modification des immeubles non répercutés sur les locataires, y compris les honoraires d'architectes, bureaux d'études, syndicats de copropriété et gérants d'immeubles. La société règle également les honoraires d'agence et d'avocat liés à l'acquisition et à la location des immeubles ainsi qu'à leur cession éventuelle.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi 70-1300 du 31 décembre 1970. »

Nouvelle rédaction :

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

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

■ **gestion** : la société de gestion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement, 8 % HT des recettes de toute nature encaissées HT par la société (loyers et produits financiers). En contrepartie de cette rémunération, la société de gestion supporte tous les frais de personnel, bureau, déplacements et autres moyens engendrés par l'administration courante de la société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats, la préparation et la tenue des conseils, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

En contrepartie de cette rémunération, La société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux comptes, les frais d'expertise immobilière, la rémunération du dépositaire, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais

de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

■ **Commission sur mutation des parts** : Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 100 € hors taxes par bénéficiaire. Cette somme pourra être modifiée par l'assemblée générale ordinaire des associés

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

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

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

■ **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier** : Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ (HT) suivis directement par la société de gestion.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier. »

Neuvième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 18 « Conseil de surveillance / Nomination »

Ancienne rédaction :

« Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

Ce conseil est composé de 7 membres au moins et 12 au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée ordinaire après appel de candidatures effectué par la société de gestion auprès des associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif.

À l'exception des premiers membres dont le mandat est de trois ans, les membres du conseil de surveillance sont nommés pour six ans. Ils sont toujours rééligibles.

En cas de décès ou de démission, le conseil peut coopter un nouveau membre dont le mandat expire à la prochaine assemblée ordinaire. Si le nombre de membres devient inférieur à sept, le conseil doit obligatoirement être renouvelé en totalité par la plus prochaine assemblée ordinaire. »

Nouvelle rédaction :

« Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

Ce conseil est composé de 7 membres au moins et 10 au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée ordinaire après appel de candidatures effectué par la société de gestion auprès des associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles.

En cas de décès ou de démission, le conseil peut coopter un nouveau membre dont le mandat expire à la prochaine assemblée ordinaire. Si le nombre de membres devient inférieur à sept, le conseil doit obligatoirement être renouvelé en totalité par la plus prochaine assemblée ordinaire. »

Dixième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'intitulé de l'article 19 « Commissaires aux comptes »

Ancienne rédaction :

« Article 19 - Commissaires aux comptes »

Nouvelle rédaction :

« Article 19 - Commissaires aux comptes - Expert externe en évaluation et Dépositaire »

Onzième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide d'ajouter un deuxième paragraphe à l'article 19 « Commissaires aux comptes »
Il est ajouté un deuxième paragraphe à l'article 19 :

« Expert externe en évaluation :

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une expertise quinquennale réalisé par un expert indépendant. Cette expertise est actualisée chaque année. Après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de la candidature de l'Expert externe en évaluation présentée par la Société de Gestion, il est nommé pour cinq ans par l'assemblée générale ordinaire des associés. »

Douzième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide d'ajouter un troisième paragraphe à l'article 19 « Commissaires aux comptes »
Il est ajouté un troisième paragraphe à l'article 19 :

« Dépositaire :

La Société est tenue de désigner un dépositaire. Cette désignation est soumise à la décision de l'assemblée générale ordinaire des associés. La durée du mandat du dépositaire est de 4 ans. Il est reconductible. Sa cessation ne donne lieu à aucune indemnité.

1°) Missions du dépositaire :

Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :

- À ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.

Le dépositaire :

- S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;
- S'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;
- Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;
- S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- S'assure que les produits de la société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société.

2°) Rémunération et responsabilité du dépositaire :

La rémunération du dépositaire est à la charge de la société. Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation, et la convention de dépositaire. »

Treizième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 20 « 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 premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation... »

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 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 et par une lettre ordinaire directement adressée aux associés ou par voie électronique dans les conditions détaillées ci-après... »

Le reste de l'article reste inchangé.

Quatorzième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 21 « 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.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance. »

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.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux comptes et l'Expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier.

Elle désigne le dépositaire sur proposition de la société de gestion. »

Le reste de l'article reste inchangé.

Quinzième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide d'ajouter deux alinéas à la fin de l'article 24 « Communications »

« Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale. »

Le reste de l'article reste inchangé.

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

Seizième Résolution

L'assemblée générale constate que les mandats de deux membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. Elle prend également acte de la démission d'un membre du Conseil de surveillance. Dans ce contexte et au regard des candidatures exprimées de :

- Monsieur Guy FAUCHON
- Monsieur Julien DELOUME
- Monsieur Paul HAGER
- Monsieur Bertrand DE GELOES D'ELSOO
- Monsieur Christian LEFEVRE
- Monsieur Grégoire LEPOUTRE
- SNRT (Société Nouvelle de Réalisations Techniques) représentée par M. Dominique CHUPIN

et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme en qualité de membres du Conseil de surveillance trois (3) candidats, pour une durée de trois ans.

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

(Cette résolution ne sera soumise au vote qu'en cas d'approbation de la Neuvième Résolution.)

Dix-septième Résolution

L'assemblée générale, donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec la directive AIFM et notamment pour désigner un dépositaire, mettre en place toute convention en conséquence et plus généralement faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de ladite directive qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

(Cette résolution ne sera soumise au vote qu'en cas d'approbation de la Douzième Résolution.)

Dix-huitième Résolution

Tous pouvoirs sont donnés 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.



11, rue de Maubeuge - PARIS IX
Boutique-atelier animation enfants

72, boulevard Beaumarchais - PARIS XI
Vente et réparation de cycles, motos



15-17, rue Etienne Marcel - Paris I
Bar - Restaurant



Téléphone
01 40 29 86 86

Télécopie
01 40 29 86 87

Email
contact@paref.com

Internet
www.paref-gestion.com

P A R E F
G E S T I O N
VOTRE CAPITAL PIERRE

8, rue Auber - 75009 PARIS ■ SA au capital de 253 440 € ■ 380 373 753 RCS Paris
Agrément AMF GP-08000011 ■ Cartes Professionnelles N°T9170 et G4438