



NOVAPIERRE
RÉSIDENTIEL

RAPPORT ANNUEL

2021



ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Vous nous avez fait confiance pour la gestion de votre SCPI et pour le plan de relance que nous avons initié en 2019 et nous vous en remercions. Novapierre Résidentiel clôture l'année 2021 affichant une performance de 8,0 %, se décomposant entre 6,0 % provenant de la revalorisation du prix de sa part et 2,0 % provenant de la distribution de plus-values de cessions effectuée au cours de l'exercice. Une nouvelle très belle réussite pour votre SCPI !

Ce modèle unique, fondé sur la potentielle revalorisation du prix de la part au 1^{er} semestre de l'année couplé à la potentielle distribution de plus-values de cessions au cours du 2^e semestre, est un des piliers de la stratégie que nous avons mis en place pour la SCPI. Afin de le pérenniser, nous poursuivons nos acquisitions d'actifs décotés et nos arbitrages réguliers.

En 2021, nos choix d'investissements ont porté sur des actifs variés partageant la même capacité à générer de la plus-value sur le long-terme. Nous avons ainsi acquis un portefeuille de lots occupés auprès d'un institutionnel français qui, souhaitant arbitrer ses derniers logements, proposait un prix décoté sur ses lots. Puis nous avons acheté un immeuble à Paris afin de le redévelopper et y construire plusieurs lots d'habitation. Enfin, nous avons également acquis deux programmes neufs : l'un à Romainville, proche d'une future ligne de métro, loué via des conventions d'occupation et un autre en nue-propriété dans le 14^e arrondissement de Paris. Côté arbitrages, nous sommes également restés fidèles à notre engagement de vendre nos logements libres (afin de maximiser le produit de cession) et faisant parti des premières acquisitions de la SCPI (afin de minimiser l'impôt payé sur la plus-value). C'est ainsi que nous avons arbitré au cours de l'année 14,2 M€ d'appartements qui ont généré une plus-value de cessions de 11,3 M€. Cette plus-value a ainsi pu compléter l'important stock existant de plus-values de cessions existant sur la SCPI qui s'établit à 96,0 euros par part à fin d'année et qui pourra donc vous être versée lors des prochains exercices de la SCPI.

Nous terminons ainsi l'année avec une capitalisation de 312,8 M€, soit une hausse de 12,2 % depuis un an et de plus de 15 % depuis la mise en place du plan de relance. Le modèle de Novapierre Résidentiel séduisant plus que jamais les investisseurs, l'année 2022 s'annonce une nouvelle fois très prometteuse pour votre SCPI !

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

SOMMAIRE

*SCPI DE CAPITALISATION À CAPITAL VARIABLE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
23 JUIN 2022*

| | |
|--|-----------|
| ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2021 | 3 |
| CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021 | 4 |
| RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE | 7 |
| Rapport de conjoncture | 7 |
| Rapport immobilier | 9 |
| Rapport administratif et financier | 12 |
| COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021 | 17 |
| État du patrimoine | 17 |
| Variation des capitaux propres | 18 |
| Hors Bilan | 18 |
| Compte de résultat | 19 |
| ANNEXE AUX COMPTES | 21 |
| État du patrimoine | 21 |
| Variation des capitaux propres | 25 |
| Compte de résultat | 26 |
| TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES | 28 |
| Évolution par part des résultats financiers | 28 |
| Tableau de financement | 29 |
| Emploi des fonds | 29 |
| Évolution du capital | 29 |
| Évolution du prix de la part - Distribution de la plus-value immobilière par part | 30 |
| Évolution des conditions de cessions ou de retraits | 30 |
| Inventaire détaillé des placements immobiliers | 31 |
| RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE | 34 |
| RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES | 36 |
| Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2021 | 36 |
| Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les Conventions Réglementées | 38 |
| TEXTE DES RÉSOLUTIONS | 40 |
| Résolutions à titre ordinaire | 40 |



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2021

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Jean-François GUTHMANN - Président de l'OSE

MEMBRES

APICIL EPARGNE - Représenté par Pierre MONNERAYE

Jean-Luc ALEXANDRE - Salarié chez Hedge Fund (Londres)

Gilles BOUVANT - Président d'OLIFAN COURTAGE

CARMF - Représentée par Sylviane DUTRUS

Sébastien DELATTRE - Conseiller en gestion de patrimoine

Guy FAUCHON - Ancien expert-comptable et Commissaire aux comptes

Valérie JACQUEMIN - Consultante indépendante

Stéphane METRAL - Directeur de Programme et Enseignant

Échéance du mandat du Conseil de surveillance : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : KPMG, représenté par Pascal LAGAND

Suppléant : SALUSTRO REYDEL, représenté par Arnaud BOURDEILLE

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

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Expert : BNP Paribas Real Estate Valuation

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

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

■ PAREF GESTION

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

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021


CAPITALISATION 312,8 M€

2 131 ASSOCIÉS
201 168

 NOMBRE DE PARTS
EN CIRCULATION

1 555 €

 PRIX DE SOUSCRIPTION
(dont 9,95% TTI de commission de souscription)

1 400 €

PRIX DE RETRAIT


VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

| VALEUR DE RÉALISATION | | VALEUR DE RECONSTITUTION | |
|-----------------------|---------------|--------------------------|---------------|
| Montant total | 293 501 129 € | Montant total | 351 038 386 € |
| Montant par part | 1 459 € | Montant par part | 1 745 € |



PERFORMANCES

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

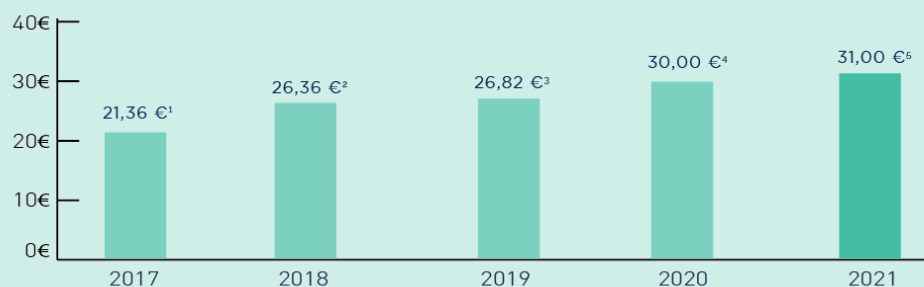
| | | |
|--------|---|--------|
| 15 ans |  | 4,79 % |
| 10 ans |  | 3,89 % |
| 5 ans |  | 3,68 % |

 TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE
(TRI)

8,0 %*
PERFORMANCE GLOBALE 2021**

*6,0 % de revalorisation du prix de la part et 2,0 % de distribution de plus values
**L'indicateur « performance globale » n'est pas un indicateur normé par l'ASPIM. C'est la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation du prix de souscription de la part de la SCPI de l'année n


PLUS-VALUE DISTRIBUÉE PAR PART



- 1 - Versement exceptionnel brut par part, soit 20 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 21,36 € pour les associés personnes morales
- 2 - Versement exceptionnel brut par part, soit 24 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 26,36 € pour les associés personnes morales
- 3 - Versement exceptionnel brut par part, soit 24 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 26,82 € pour les associés personnes morales
- 4 - Versement exceptionnel brut par part, soit 24,77 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 30,00 € pour les associés personnes morales
- 5 - Versement exceptionnel brut par part, soit 25,59 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 31,00 € pour les associés personnes morales

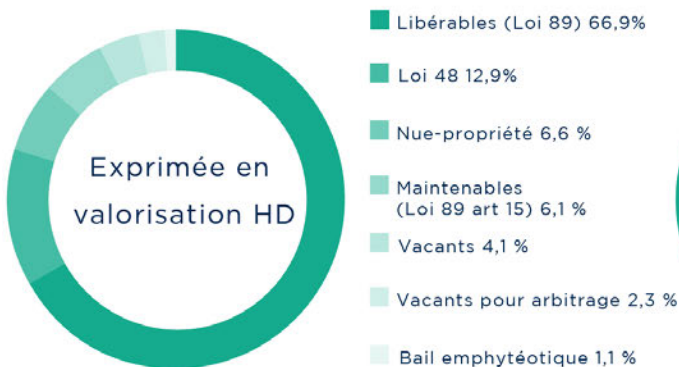
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures



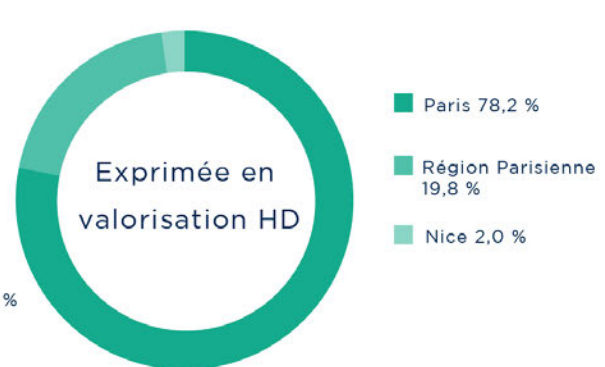
PATRIMOINE



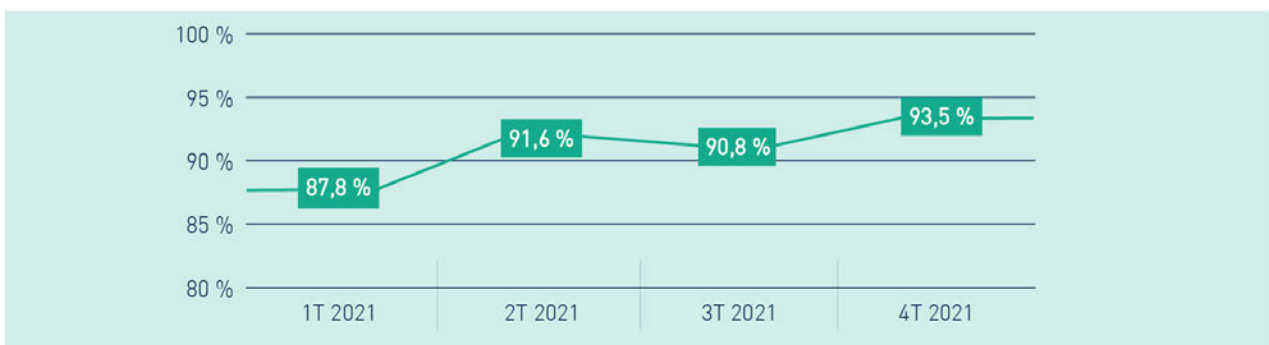
RÉPARTITION PAR STATUT D'OCCUPATION



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



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



* Taux d'Occupation Physique (TOP) : Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des biens occupés (ii) par la surface cumulée des biens détenus par la SCPI. La société de gestion attire votre attention sur le fait que la publication du TOP n'est pas obligatoire et les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.

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





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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire, conformément aux articles 20 et 21 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de la vie de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1^{er} janvier 2017.

■ RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN FRANCE EN 2021

Le marché de l'investissement bloc signe un nouveau record : 7,4 milliards d'euros y ont été investis en 2021, soit une hausse de 7 % sur un an et une hausse de 100 % par rapport à la moyenne décennale ! Ce volume se répartit entre 6,3 milliards pour le marché résidentiel traditionnel (en hausse de 11 % par rapport à 2020) et 1,1 milliard pour l'immobilier résidentiel géré. Avec un volume échangé 13 fois supérieur à celui échangé en 2020, les actifs en coliving sont les plus plébiscités des investisseurs, contrairement aux résidences seniors (-44 %) ou étudiantes (-54 %). A noter que la part provenant d'investissements étrangers a progressé de 11 % en 2020 à 14 % en 2021.

Témoignant de l'attrait de plus en plus grand des investisseurs institutionnels pour le secteur résidentiel, ce résultat reste néanmoins porté par quelques transactions majeures. La plus emblématique de l'année est sans nul doute la transaction entre AXA et In'Li, le spécialiste du logement intermédiaire, pour près de 2 milliards d'euros, 5 900 logements existants et 4 000 logements neufs. De manière plus générale, les investissements se sont répartis d'une manière très équilibrée entre logements anciens (47 %) et logements neufs (53 %).

Au niveau des taux, le taux prime reste stable dans le résidentiel classique (2,00 %) alors que les taux prime des résidences senior et coliving ont connu une nouvelle compression, affichant désormais des taux respectivement inférieurs à 3,50 % et 4,00 %.

Sur le marché de l'immobilier résidentiel des particuliers, 2021 a été également une nouvelle année record. Avec 1 198 000 logements anciens échangés, l'année 2021 dépasse largement les années records de 2019 et 2020 qui dépassaient tout juste le million de ventes enregistrées. Porté par le dynamisme des villes moyennes et des régions, le prix moyen du m² dans l'immobilier ancien français a également progressé de 5,2 % sur l'année pour atteindre un nouveau record à 3 680 €/m² pour un appartement. Cette progression a été portée par un nombre croissant de prêt immobilier, atteignant quasiment le record enregistré de 2017 avec 273 milliards d'euros accordés pour l'habitation. Les conditions de crédit toujours plus attractives expliquent, bien sûr, ce phénomène, le taux d'intérêt moyen constaté sur l'année s'affichant à 1,05 %.

A l'inverse, le marché du neuf peine. En baisse de 11 % par rapport à 2019, les faibles volumes incitent de plus en plus les promoteurs à se tourner vers la vente au détail et à refuser toute décote pour les ventes en bloc.

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL FRANCILIEN

Le marché immobilier francilien signe une nouvelle année record en 2021 avec 182 000 logements anciens échangés, soit une hausse de 1 % par rapport à 2019, la précédente année qui établissait un record, et de 12 % par rapport à 2020. Cette hausse reste néanmoins un peu moins marquée en Ile-de-France que sur le reste du territoire français, où le nombre de transactions enregistrées entre 2020 et 2021 a progressé de presque 15 %.

Avec une hausse de 16 % des transactions, c'est le marché parisien qui a été le plus dynamique en Ile-de-France. Trois nouveaux comportements pourraient expliquer ce rebond. D'abord les notaires constatent que les économies réalisées pendant les confinements auraient incité certains parents à faire des donations à leurs enfants en vue de l'acquisition d'un logement, puis que certains investisseurs acceptant des rendements très faibles sont revenus sur le marché parisien et enfin que d'autres investisseurs prennent leurs bénéfices en bourse pour se repositionner sur l'immobilier intramuros.

Malgré tout, le prix de la pierre est orienté à la baisse dans la capitale. Cette situation d'un marché dynamique et de prix à la baisse est tout à fait nouvelle à Paris, la pression exercée sur les volumes faisant d'habitude gonfler les prix. Après un pic enregistré en 2020 à près de 10 800 €/m², les prix ont été très légèrement orientés à la baisse sur l'année 2021 pour atteindre 10 600 €/m² à fin décembre (soit une baisse de 1,6 % en un an). Le secteur présentant le prix au m² le plus élevé reste le 6^e arrondissement, avec 13 980 €/m² observés en moyenne au quatrième trimestre 2021 pour un appartement ancien, suivi du 7^e avec 13 300 €/m², de l'arrondissement central (regroupant les 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e arrondissements) avec 12 580 €/m² et du 5^e avec 12 340 €/m². Les arrondissements de l'ouest (14^e, 15^e, 16^e et 17^e) ainsi que les arrondissements centraux de l'est (9^e, 10^e et 11^e) affichent un prix moyen compris entre 10 000 €/m² et 11 000 €/m². Seuls les arrondissements de l'est de Paris (12^e, 13^e, 18^e, 19^e et 20^e) présentent des prix moyens encore inférieurs à 10 000 €/m². L'année 2022 devrait connaître une stabilisation voire une légère baisse des valeurs parisiennes d'après les avant-contrats signés, selon la Chambre des notaires.

Hors Paris, avec une hausse de 12 % du nombre de transactions enregistrées par rapport à 2020 et de 29 % par rapport à la moyenne des dix dernières années, le marché de la Grande Couronne affiche un certain dynamisme. Par conséquent, les prix sont orientés à la hausse : +3,8 % pour les appartements anciens et +7,0 % pour les maisons sur un an. A l'inverse, le marché de la Petite Couronne affiche un dynamisme plus modéré : les volumes augmentent de 9 % par rapport à 2020 et les prix de 1,7 % pour les appartements anciens.

Sources : Notes de conjoncture des Notaires de France 2021, JLL T4 2021, CBRE T4 2021

■ RAPPORT IMMOBILIER

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Depuis sa création en 1996, Novapierre Résidentiel a pour objet de constituer un patrimoine investi en immobilier locatif résidentiel décoté. Elle évolue aujourd'hui sur différents sujets, comme les appartements occupés en loi de 1948, les appartements occupés par des locataires maintenables au regard de la loi de 1989 (dont la loi ALUR a abaissé en 2014 l'âge minimum de 70 ans à 65 ans), aux démembrements (nue-propriété), aux viagers, aux conventions d'occupation, etc. Toutes ces situations de protection du locataire entraînent un manque à gagner pour le propriétaire bailleur et créent ainsi une décote à l'achat. Elle peut également se positionner sur des zones en devenir et bénéficier ainsi d'une revalorisation sur le long-terme.

Les actifs visés sont principalement à Paris et en région parisienne, et accessoirement en régions, dans les grandes villes. Les appartements ou les immeubles ainsi sélectionnés bénéficient à l'acquisition d'une décote déterminée par le marché en fonction notamment du niveau du loyer, de l'âge des occupants et de la durée prévisionnelle d'occupation protégée. Lorsque des appartements se libèrent, ils sont rénovés pour être reloués aux conditions du marché ou bien revendus pour générer de la plus-value. Dans le but de saisir des opportunités d'acquisitions, la société de gestion peut avoir recours à l'emprunt dans une limite définie en assemblée générale (actuellement 30 % de la valeur estimée des actifs immobiliers). Enfin, dans la limite annuelle réglementaire de 15 % du patrimoine, la société de gestion peut également procéder à des arbitrages ayant pour effet d'externaliser les plus-values réalisées en limitant au maximum l'impact de l'impôt sur la valeur patrimoniale de la SCPI.

Compte tenu des caractéristiques de son patrimoine, Novapierre Résidentiel a un revenu d'exploitation très faible. Novapierre Résidentiel s'adresse en conséquence à des personnes qui recherchent des perspectives de valorisation de leur capital. D'une année sur l'autre, le vieillissement des occupants protégés ou l'amortissement des usufruitiers temporaires génèrent une valorisation mécanique du patrimoine. Novapierre Résidentiel s'inscrit dans une logique de gestion qui vise à maintenir au maximum les locataires dans leurs appartements.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Née Pierre 48 en 1996 car axant ses investissements résidentiels décotés sur les appartements loués en loi 1948, la SCPI s'est une nouvelle fois affirmée cette année comme la spécialiste de l'immobilier résidentiel décoté, quelle que soit la nature de la décote.

En 2021, la SCPI s'est positionnée sur 6 investissements qualitatifs à Bagneux, Neuilly-sur-Seine, Romainville et Paris. Cela lui a permis de renforcer la décote immobilière de son portefeuille :

- Trois appartements ont été acquis sous forme de portefeuille pour une valeur totale de 1,25 M€ : un appartement de 106 m² avec jardin situé à Neuilly-sur-Seine, un appartement de 10 m² à Paris 17^e et un appartement de 64 m² à Bagneux ;
- Un immeuble en bloc de 280 m² a été acheté à Paris 15^e pour 2,8 M€ dans le but de redévelopper l'immeuble ;
- Un programme en VEFA à Romainville portant sur 28 lots représentant 1 904 m² pour 5,4 M€ hors taxes : les lots sont loués via des conventions d'occupation à un loyer inférieur au prix de marché, ce manque à gagner sur les baux crée la décote sur le programme ;
- Un programme en VEFA à Paris 14^e pour la nue-propriété de 15 appartements représentant 974 m² acquis pour 6,2 M€ hors taxes.

Au total ce sont près de 16 M€ d'acquisitions qui ont été engagées en 2021 à une décote moyenne de 36 % (41 % hors immeuble à Paris 15^e).

De plus, au 1er avril 2021, le prix de la part de Novapierre Résidentiel a été augmenté à 1 555 €, soit une hausse de 6,0 % par rapport à sa valeur antérieure. A cette revalorisation s'est ajoutée une distribution de plus-values de cessions de 31 euros par part au cours du 4^e trimestre de l'année, portant la performance globale de la SCPI à 8,0 % pour l'année, au-dessus de la performance de 2020 (+6,1 %) et de 2019 (+6,0 %).

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Novapierre Résidentiel a acquis 3 lots d'habitation (Neuilly-sur-Seine, Paris 17e et Bagneux) sous forme de portefeuille auprès d'un institutionnel français pour un montant total de 1,250 M€. Une forte décote a pu être obtenue sur ces lots car le vendeur souhaitait sortir ces lignes non stratégiques de son portefeuille. De plus, un immeuble a été acquis à Paris 15e pour 2,8 M€ dans le but de réaliser un projet de promotion immobilière. Le faible niveau de décote à l'acquisition ne comprend pas la création de valeur qui sera associée à l'opération de promotion.

| Acquisitions 2021 - Immeubles existants | Nb lots principaux | Date achat | m ² | Statut | Prix payé K€ HD | Prix payé € HD/m ² | Loyer € | Valeur libre estimée* K€ HD | Valeur libre estimée* € / m ² | Décote | Durée d'occupation |
|---|--------------------|------------|----------------|-------------------------|-----------------|-------------------------------|---------------|-----------------------------|--|------------|--------------------|
| Avenue Jacques Dulud - Neuilly-sur-Seine | 1 | févr.-21 | 106 | Loi 89 | 950 | 8 962 | 24 072 | 1 508 | 14 226 | 37% | - |
| Rue Anatole de la Forge - Paris 17 ^e | 1 | févr.-21 | 10 | Libre | 100 | 10 000 | - | 110 | 11 008 | 9% | - |
| Avenue Félix Faure - Paris 15 ^e | 2 | mars-21 | 280 | Bail commercial / Libre | 2 800 | 10 000 | 14 116 | 2 800 | 10 000 | 0% | - |
| Avenue Jean-Baptiste Fortin - Bagneux | 2 | nov.-21 | 64 | Loi 89 | 200 | 3 125 | 8 920 | 340 | 5 313 | 41% | - |
| TOTAL | 6 | | 460 | | 4 050 | 8 804 | 47 108 | 4 758 | 10 344 | 15% | |

*Estimation PAREF Gestion

En 2021, Novapierre Résidentiel s'est également portée acquéreur de 2 programmes en Vente en Futur Etat d'Achèvement (VEFA) pour un montant total engagé de 13,3 M€ TTC. Les paiements de ces programmes sont échelonnés dans le temps entre la date de signature du contrat de réservation et la livraison des programmes :

| Acquisitions 2021 - VEFA | Nb lots | Date achat | m ² | Statut | Prix payé K€ TTC | Prix payé € TTC/m ² | Loyer € | Valeur libre estimée* K€ HD | Valeur libre estimée* € / m ² | Décote | Durée d'occupation |
|---|-----------|------------|----------------|---------------|------------------|--------------------------------|---------------|-----------------------------|--|------------|--------------------|
| Rue Carlos Fuentes, Paris 14 ^e | 15 | juil.-21 | 974 | Nue-propriété | 6 798 | 6 979 | - | 11 513 | 11 820 | 41% | 20 ans |
| Cité des Mares, Romainville | 28 | juil.-21 | 1 904 | Conventions | 6 521 | 3 425 | 91 392 | 10 803 | 5 674 | 40% | - |
| TOTAL | 43 | | 2 878 | | 13 319 | 4 628 | 91 392 | 22 316 | 7 754 | 40% | |

*Estimation PAREF Gestion

En 2021, Novapierre Résidentiel a procédé au programme d'arbitrages détaillé ci-dessous. Au total, 29 appartements représentant 1 712 m² d'appartements ont été cédés à un prix moyen de 8 310 €/m². Au total, le montant total des cessions s'est élevé à 14 227 K€. Les biens sont vendus libres, après départ de leurs locataires afin de maximiser la valeur de revente. Les cessions ont porté sur les premières acquisitions de la SCPI (Fantin Latour, Blomet, Masseran, Boulogne Grenier, Tocqueville, etc.) ou les appartements difficile à louer (notamment sur l'immeuble de Choisy-le-Roi). Ainsi, certaines adresses ne font désormais plus partie du patrimoine de Novapierre Résidentiel (Masseran, Abbé Guilleminault, Saint-Charles, 58 République, Blomet et Anatole de la Forge).

| ARBITRAGE | Surface m2 | Prix net vendeur € | Valeur comptable € | Impôts plus-values € | Frais de cessions € | Plus-value nette € | Expertise en l'état € |
|--|----------------|--------------------|--------------------|----------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| 51 rue Auguste Blanqui CHOISY LE ROI | 113 | 246 377 | 153 160 | 9 195 | 6 299 | 86 918 | 220 000 |
| 51 rue Auguste Blanqui CHOISY LE ROI | 125,1 | 260 869 | 169 576 | 8 340 | 6 605 | 84 688 | 230 000 |
| 6/8 Place Maurice de Fontenay PARIS 12e | 42 | 377 000 | 4 878 | 36 886 | 8 282 | 363 840 | 350 000 |
| 93-95 avenue Pierre Grenier BOULOGNE | 36 | 250 000 | 24 392 | 17 062 | 5 984 | 219 624 | 250 000 |
| 173-173bis rue Charenton PARIS 12e | 52,7 | 454 515 | 111 593 | 40 049 | 9 024 | 333 898 | 400 000 |
| 10 rue Masseran PARIS 7e | 117 | 1 694 009 | 127 459 | 136 514 | 35 200 | 1 531 350 | 1 579 107 |
| 10 rue Masseran PARIS 7e | 89 | 1 206 250 | 85 850 | 97 711 | 22 052 | 1 098 348 | 1 200 893 |
| 58 Avenue de la République PARIS 11e | 88 | 956 550 | 181 000 | 149 896 | 18 231 | 757 319 | 880 000 |
| 7 Boulevard de Charonne PARIS 11e | 38,6 | 392 755 | 71 651 | 26 812 | 8 554 | 312 550 | 350 000 |
| 8 rue Fantin Latour PARIS 16e | 77 | 878 150 | 152 449 | 43 528 | 16 553 | 709 148 | 760 000 |
| 92 bis rue Blomet PARIS 15e | 27 | 289 500 | 30 491 | 33 837 | 6 771 | 252 238 | 280 000 |
| 37 place Henri Neveu COLOMBES | 77,6 | 303 975 | 76 225 | 16 823 | 6 925 | 220 825 | 330 000 |
| 33 rue de Tocqueville PARIS 17e | 55,5 | 709 275 | 82 732 | 48 410 | 14 309 | 612 234 | 610 000 |
| 16-18 rue Henri Tariel ISSY LES MOULINEAUX | 61,4 | 454 000 | 96 000 | 60 624 | 12 091 | 345 909 | 400 000 |
| 93-95 avenue Pierre Grenier BOULOGNE | 44 | 309 765 | 39 637 | 16 877 | 7 036 | 263 092 | 270 000 |
| 17 ter rue Pont Colbert VERSAILLES | 54,8 | 180 000 | 149 189 | 174 | 5 998 | 24 813 | 140 000 |
| 11 rue Abbé Guilleminault NOGENT SUR MARNE | 40 | 202 650 | 32 014 | 17 710 | 4 847 | 165 789 | 200 000 |
| 9-11 rue Anatole de la Forge PARIS 17e | 10 | 127 000 | 100 000 | 3 207 | 7 104 | 19 896 | 100 000 |
| 31 rue de Tocqueville PARIS 17e | 118 | 1 200 000 | 202 692 | 79 823 | 31 502 | 965 806 | 1 130 000 |
| 11 rue de Plélo PARIS 15e | 78,8 | 834 900 | 75 583 | 80 115 | 16 008 | 743 309 | 720 000 |
| 10 rue des Lombards PARIS 4e | 20 | 251 591 | 33 234 | 15 896 | 6 151 | 212 206 | 224 000 |
| 51 rue Auguste Blanqui CHOISY LE ROI | 92,2 | 219 730 | 124 952 | 7 656 | 5 415 | 89 363 | 180 000 |
| 10 rue Jules Ferry LEVALLOIS | 29,8 | 260 550 | 45 860 | 30 213 | 5 955 | 208 735 | 234 000 |
| 100 rue d'Amsterdam PARIS 9e | 29,7 | 345 000 | 41 661 | 26 110 | 19 186 | 284 153 | 291 000 |
| 17 ter rue Pont Colbert VERSAILLES | 54 | 215 000 | 149 189 | 4 378 | 6 048 | 59 763 | 195 000 |
| 98 rue Saint-Charles PARIS 15e | 36,2 | 425 000 | 60 218 | 46 826 | 23 464 | 341 318 | 400 000 |
| 98 rue Saint-Charles PARIS 15e | 24 | 278 000 | 36 203 | 30 188 | 15 634 | 226 163 | 250 000 |
| 106 rue du Château PARIS 14e | 28,3 | 290 000 | 49 956 | 33 859 | 15 892 | 224 152 | 260 000 |
| 55 rue Montmartre PARIS 2e | 52,3 | 615 000 | 88 877 | 65 457 | 27 845 | 498 278 | 600 000 |
| TOTAL | 1 711,9 | 14 227 411 | 2 596 721 | 1 184 176 | 374 965 | 11 255 725 | 13 034 000 |

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Comme chaque fin d'année, l'expert de Novapierre Résidentiel, BNP Paribas Real Estate, a procédé à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine existant. Celle-ci a été faite lot par lot, suivant la même méthodologie que précédemment, fondée sur le manque à gagner par rapport au loyer de marché, actualisée sur la durée estimée d'occupation. Il en résulte une valeur occupée décotée de 323 M€ à mettre en perspective avec une valeur libre de 364 M€, soit un potentiel de 11,3 % tel que détaillé dans le tableau Inventaire détaillé des placements immobiliers. L'écart ainsi constaté représente la plus-value qui serait réalisée en cas de libération immédiate des biens. Au total on constate un réservoir de plus-values potentielles de 41 M€ pour Novapierre Résidentiel, à marché immobilier constant. À périmètre constant, c'est-à-dire hors acquisitions et cessions survenues lors de la période, la valeur occupée a augmenté de + 4,9 % et la valeur libre de 3,5 %. Cette année encore, le caractère décoté des acquisitions de Novapierre Résidentiel aura dopé l'évolution favorable de son patrimoine.

Aux évaluations des immeubles existants s'ajoutent les évaluations des immeubles acquis en 2020 et en 2021 en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Pour ces immeubles, la société de gestion a considéré la valeur des immeubles en fonction des paiements effectués en fin d'année. Il s'agit des programmes de :

- la rue Garnier à Neuilly-sur-Seine, acquis en 2020 livré en 2022
- la rue de Clignancourt à Paris 18^e, acquis en 2020 livré en 2023
- la Cité des Mares à Romainville, acquis en 2021 livré en 2022
- la rue Carlos Fuentes à Paris 14^e, acquis en 2021 livré en 2022

Ces différents programmes totalisent des paiements de 10 799 K€ sur l'année 2021. En ajoutant les paiements effectués en 2020 pour Neuilly Garnier et Clignancourt, les paiements atteignent 19 501 K€ à fin 2021, ce qui est donc considéré comme la valeur de ces quatre actifs dans le patrimoine. Une fois la livraison des programmes effective, ils seront ensuite évalués par l'expert de la SCPI et intégrés au patrimoine de la SCPI.

Compte tenu de la stratégie générale de conservation à long terme des actifs et du réservoir de plus-values potentielles, qui est supérieur à l'impôt latent sur les plus-values, la valorisation de la part, qui se fonde sur la valeur occupée, n'est pas impactée par cet impôt latent.

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

CRÉDITS BANCAIRES

Au 31 décembre 2021, la dette bancaire globale de la SCPI s'élève à 58,7 M€ (56,6 M€ à fin 2020) dont 50,5 M€ de lignes de crédit (48 M€ à fin 2020) et 8,2 M€ d'emprunts bancaires (8,6 M€ à fin 2020).

Durant l'exercice 2021, 2,5 M€ ont été tirés par la SCPI sur la ligne de 30 M€ financée par ARKEA Banque et Crédit Agricole Ile de France jusqu'en juillet 2025.

Le taux d'endettement (Endettement financier / Valeur des actifs immobiliers) est de 17,2%.

Pour mémoire, l'assemblée générale mixte du 6 juillet 2020 a autorisé la société de gestion, en application de l'article 15 des statuts, à contracter des emprunts, avec ou sans suretés réelles, et à procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite globale de 30 % de la valeur estimée des actifs immobiliers.

L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2021 s'élève à 103 M€.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) préconise aux SCPI de présenter le ratio dettes et autres engagements. Le ratio se calcule de la manière suivante (Dettes + Engagements financiers / Actif Brut), avec cette méthode de calcul, l'endettement de la SCPI ressort à 22,6% en 2021 (23,6% en 2020).

SITUATION LOCATIVE ET VENTILATION DU PATRIMOINE

Le Taux d'Occupation Physique (TOP) était de 93,5 % à fin 2021. L'affichage du Taux d'Occupation Financier (TOF) ne fait pas de sens au regard de la stratégie d'investissement de cette SCPI de capitalisation.

Compte tenu des libérations intervenues depuis l'origine, des acquisitions et des cessions de lots, Novapierre Résidentiel détient 105 lots en loi de 48, représentant 5 050 m². Le loyer mensuel moyen des lots en loi de 1948 est de 7,11 €/m². Les lots en loi de 89 (soit 385 lots) dont le loyer mensuel moyen, hors nue-propriété, est de 20,01 €/m², représentent 24 587 m². Ces loyers sont révisés en fonction de l'IRL (Indice de Révision des Loyers), qui a subi une hausse de 0,42 % l'an sur la base du dernier indice connu (4^e trimestre 2021).

Fin 2021, les lots en nue-propriété et sous bail emphytéotique représentent 3 008 m², soit 7,7 % de la valeur du patrimoine, les lots en loi de 1948 représentent 12,9 % et les lots en loi 1989 maintenables 6,1 %. Les lots en loi 1989 libérables et les lots vacants représentent 73,3 % de la valeur du patrimoine.

PERSPECTIVES 2022

L'année 2022 sera marquée par le développement du patrimoine de la SCPI Novapierre Résidentiel. D'abord grâce à la livraison de 3 programmes acquis en VEFA lors des exercices 2020 et 2021 (Romainville, Carlos Fuentes et Neuilly Garnier), dont les valeurs d'expertise intégreront le patrimoine de la SCPI à fin d'année. Puis l'année 2022 sera l'occasion pour la SCPI de continuer son ambitieux programme d'acquisition de biens résidentiels décotés. Ces biens, qui offrent une revalorisation mécanique de son patrimoine à mesure que la décote s'estompe lui permettent d'être moins dépendante des ralentissements de marché, comme celui vécu au cours de l'année 2021 sur le marché parisien. Elle continuera également son programme d'arbitrages, le but étant de maintenir une performance globale en ligne avec les années précédentes (autour de 6,0 % non garanti), fondée sur un couple de revalorisation du prix de la part et une distribution de plus-values de cessions.

■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

Au cours de l'année 2021, le capital effectif est passé de 190 094 parts à 201 168 parts, soit une hausse de 11 074 parts, par émission de 21 154 parts moins le rachat de 10 080 parts et l'annulation de 0 part. 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). À l'attention de 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 ce registre prévu à l'article 122-218 des demandes de retrait à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Sur l'exercice 2021, 10 080 parts ont fait l'objet d'un rachat au prix de retrait compensé et aucune part n'a fait l'objet d'un rachat par le fonds de remboursement ou n'a été annulée. Au 31 décembre 2021, aucune part est en attente de retrait.

EVOLUTION DU CAPITAL (exprimé en nombre de parts)

| Trimestre | Capital initial | Souscriptions | Retraits compensés | Retraits par le fonds de remboursement | Annulations | Capital final | Souscripteurs |
|-----------|-----------------|---------------|--------------------|--|-------------|---------------|---------------|
| I | 190 094 | 6 680 | 5 207 | 0 | 0 | 191 567 | 2 045 |
| II | 191 567 | 796 | 796 | 0 | 0 | 191 567 | 2 083 |
| III | 191 567 | 10 153 | 2 017 | 0 | 0 | 199 703 | 2 100 |
| IV | 199 703 | 3 525 | 2 060 | 0 | 0 | 201 168 | 2 131 |

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2021.

FONDS DE REMBOURSEMENT

Le fonds de remboursement est destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts pour anticiper toute accumulation sur le registre des demandes de retrait non satisfaites, au-delà des 10 % des parts émises par la société. La société de gestion a constitué un fonds de remboursement à partir de 2007, à hauteur de 1,5 M€, montant porté à un maximum de 8 M€ lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 mai 2017.

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.

Le fonds de remboursement n'a pas fait l'objet de dotation au cours de l'année 2021 et n'a pas été sollicité pour des sorties de parts. En conséquence, il reste une somme de 264 844€ non utilisée au 31 décembre 2021.

ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION

| | 31/12/2021 | | 31/12/2020 | |
|---|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | VALEUR GLOBALE | VALEUR PAR PART | VALEUR GLOBALE | VALEUR PAR PART |
| Valeur comptable ⁽¹⁾ | 92 525 470 | 460 | 68 060 828 | 358 |
| Valeur de réalisation ⁽²⁾ | 293 501 129 | 1 459 | 272 880 245 | 1 436 |
| Valeur de reconstitution ⁽³⁾ | 351 038 386 | 1 745 | 328 268 779 | 1 727 |

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

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

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

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution conformément aux articles L. 214-94 et L. 214-109 du Code monétaire et financier. Il est fixé dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 1 570,5€ et 1 919,5€ (sur la base de la valeur de reconstitution 2021). Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

Le prix de la part a augmenté le 1er avril 2022, il est de 1 622 €.

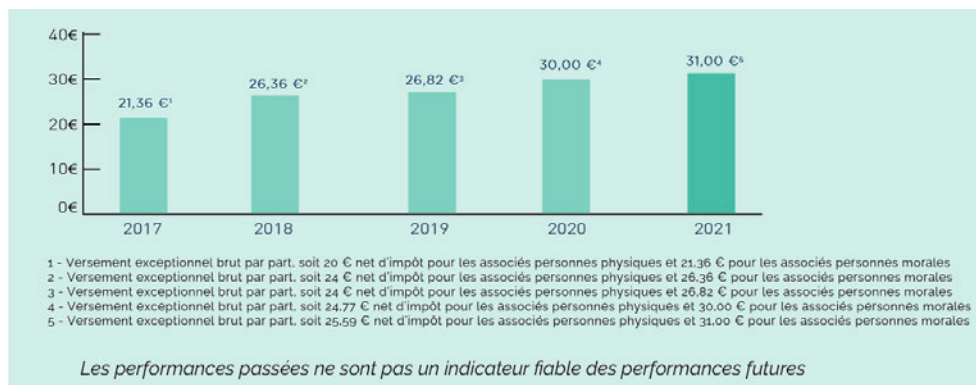
AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 5 598 271 €. Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

| | |
|---|----------------------|
| Report à nouveau après affectation du résultat 2020 | - 10 322 479 € |
| RÉSULTAT AU 31/12/2021 | 5 598 271 € |
| Acompte sur distribution | 0 € |
| Affectation du résultat 2021 au report à nouveau | 5 598 271 € |
| Report à nouveau au 31/12/2021 après affectation du résultat | - 4 724 208 € |

DISTRIBUTION DES PLUS-VALUES

Les plus-values nettes et affectées en capitaux propres s'élèvent à 19,3 M€. La société de gestion a décidé de verser en 2021 au titre des plus-values 31,00 € brut par part. Cette distribution constituant du capital est attribuée au nu-propriétaire en cas de démembrement. Les associés ont pu opter pour un réinvestissement à un prix d'émission réduit sous forme de parts de la SCPI.



PERFORMANCES

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

Les taux de rentabilité interne à 5, 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 3,68%, 3,89 % et 4,79 % au 31/12/2021. Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

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

| | | |
|--------|--|--------|
| 15 ans | | 4,79 % |
| 10 ans | | 3,89 % |
| 5 ans | | 3,68 % |

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

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

Ce montant se décompose comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

- le contrôle permanent de 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 2021 sont de 4,55 € 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 61,26 € pour l'année 2021.

Sur l'exercice 2021, le montant des abandons de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt s'élève à 0,00 € pour une part en jouissance.

La valeur IFI de la part de Novapierre Résidentiel conseillée par la Société de Gestion s'élève à 1 339,31 €, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 95,67%.

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.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2022

Au cours de l'année 2022, forte de son renouveau, Novapierre Résidentiel va poursuivre ses investissements dans le but de renforcer la décote sur les actifs de son portefeuille. Elle continuera également en parallèle le travail d'arbitrages des actifs les plus matures de son patrimoine afin d'augmenter son stock de plus-values de cessions. En effet, dans le cadre de ralentissement des prix immobiliers parisiens, Novapierre Résidentiel pourrait être amenée à accroître la part de sa performance provenant de la distribution de plus-values de cessions.

Novapierre Résidentiel a annoncé le 1^{er} avril 2022 la revalorisation du prix de sa part à 1 622€, soit une hausse de 4,32 % par rapport au prix précédent.

VIE SOCIALE

Assemblée générale

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI se tiendra le jeudi 23 juin 2022, à seize heures. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

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

Renouvellement du mandat de l'Expert Externe en évaluation

Le mandat de l'Expert externe en évaluation arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale. La Société de Gestion a lancé un appel d'offre conformément à la réglementation en vigueur. A l'issue de cet appel, a été retenue en qualité d'Expert immobilier la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE. Les associés sont donc invités à approuver le renouvellement de la société susmentionnée pour une durée de cinq (5) ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.





COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

| | 31/12/2021 | | 31/12/2020 | |
|---|--------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|
| | Valeurs bilantielles (€) | Valeurs estimées (€) | Valeurs bilantielles (€) | Valeurs estimées (€) |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| > IMMOBILISATIONS LOCATIVES | | | | |
| Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...) | | | | |
| Amortissements droits réels | | | | |
| Concessions | | | | |
| Amortissements concessions | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Amortissement de constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 122 317 227 | 322 578 654 | 120 477 803 | 320 658 038 |
| Immobilisations en cours | 19 556 643 | 19 500 564 | 8 757 332 | 8 701 253 |
| > PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | - | - | - | - |
| Gros entretiens | -770 312 | - | -4 695 260 | - |
| Provisions pour risques et charges | - | - | - | - |
| Immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I | 141 103 558 | 342 079 218 | 124 539 874 | 329 359 291 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | - | - | - | - |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées | - | - | - | - |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | - | - | - | - |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées | - | - | - | - |
| TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES - II | - | - | - | - |
| 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 | - | - | - | - |
| > CREANCES | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 1 588 897 | 1 588 897 | 1 517 797 | 1 517 797 |
| Autres créances | 3 166 960 | 3 166 960 | 2 804 510 | 2 804 510 |
| Provision pour dépréciation des créances | -1 216 026 | -1 216 026 | -1 399 132 | -1 399 132 |
| > VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | 61 083 | 61 083 | 61 083 | 61 083 |
| Fonds de remboursement | 264 844 | 264 844 | 264 844 | 264 844 |
| Autres disponibilités | 9 869 056 | 9 869 056 | 760 171 | 760 171 |
| TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III | 13 734 814 | 13 734 814 | 4 009 274 | 4 009 274 |
| PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES | | | | |
| > DETTES | | | | |
| Dettes financières | -59 753 432 | -59 753 432 | -57 691 376 | -57 691 376 |
| Dettes d'exploitation | -1 188 504 | -1 188 504 | -1 760 377 | -1 760 377 |
| Dettes diverses | -1 382 799 | -1 382 799 | -1 108 125 | -1 108 125 |
| TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV | -62 324 735 | -62 324 735 | -60 559 877 | -60 559 877 |
| COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | | | |
| Charges constatées d'avances | 11 833 | 11 833 | 71 557 | 71 557 |
| Produits constatés d'avance | - | - | - | - |
| Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | - | - | - | - |
| TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V | 11 833 | 11 833 | 71 557 | 71 557 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V) | 92 525 470 | 92 525 470 | 68 060 828 | 68 060 828 |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE | | 293 501 129 | | 272 880 245 |

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| | 31/12/2020 Situation d'ouverture (€) | Affectation résultat N-1 (€) | Autres mouvements (€) | 31/12/2021 Situation de clôture (€) |
|--|--|---------------------------------|--------------------------|--|
| CAPITAL | | | | |
| Capital souscrit | 41 820 680 | | 2 436 280 | 44 256 960 |
| Capital en cours de souscription | 0 | | 0 | 0 |
| PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION | | | | |
| Primes d'émission ou de fusion | 56 659 794 | | 16 081 801 | 72 741 595 |
| Primes d'émission en cours de souscription | 0 | | - | - |
| Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion | -35 425 514 | | -3 636 007 | -39 061 522 |
| ECARTS DE REEVALUATION | | | | |
| Ecart de réévaluation | - | | - | - |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs | - | | - | - |
| FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVE SUR LE RESULTAT PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLES | 15 328 347 | | 3 984 298 | 19 312 644 |
| RESERVES | | | | |
| REPORT A NOUVEAU | -7 566 465 | -2 756 014 | | -10 322 479 |
| RESULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR | -2 756 014 | 2 756 014 | | |
| DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTERIEUR | - | - | | |
| RESULTAT DE L'EXERCICE | | | 5 598 271 | 5 598 271 |
| ACOMPTÉ SUR DISTRIBUTION | | | 0 | |
| TOTAL GENERAL | 68 060 828 | - | 24 464 642 | 92 525 470 |

■ HORS BILAN

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--------------------|---------------------|--------------------|
| Dettes garanties | 14 525 000 € | 8 628 092 € |
| Engagements donnés | 21 083 019 € | - |
| Engagements reçus | - | - |
| Garanties données | - | - |
| Garanties reçues | - | - |
| Aval, cautions | - | - |
| TOTAL | 35 608 019 € | 8 628 092 € |

Certains emprunts ou lignes de crédits comportent des engagements financiers :

- Ratio de couverture des Frais Financiers : il doit être supérieur à 2,50 pendant toute la durée du crédit
- Ratio LTV : il doit être inférieur à 25% pendant toute la durée du crédit
- Ratio ANR sur Dette Financière Non Gagée : il doit être supérieur à 3 pendant toute la durée du crédit
- Ratio de Dette Financière Gagée : il doit être inférieur à 20% pendant toute la durée du crédit
- Valeur du Patrimoine : la SCPI s'engage à ce que la valeur du Patrimoine soit :
 - Supérieur ou égale à 250 M€ jusqu'au 30 Juin 2022
 - Supérieur ou égale à 325 M€, du 1er Juillet 2022 jusqu'à la date d'échéance

■ COMPTE DE RÉSULTAT

| | 31/12/2021 (€) | 31/12/2020 (€) |
|--|-------------------|-------------------|
| PRODUITS IMMOBILIERS | | |
| ➤ PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE | | |
| Loyers | 6 793 487 | 6 426 991 |
| Charges facturées | 815 461 | 752 562 |
| Produits des participations contrôlées | - | - |
| Produits annexes | - | 592 |
| Reprises de provisions gros entretien | 3 924 948 | 285 000 |
| Reprise de provisions douteux | 410 043 | 31 750 |
| Reprise de provisions risques et charges immobiliers | - | - |
| Transfert de charges immobilières | 25 600 | - |
| TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I | 11 969 540 | 7 496 896 |
| ➤ CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERES | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 815 461 | 752 562 |
| Travaux de gros entretiens | 166 886 | 502 535 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 2 163 130 | 1 970 018 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | - | 3 769 820 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | 226 937 | 704 826 |
| Autres charges immobilières | 298 546 | 182 883 |
| Charges d'intérêts des emprunts | 945 012 | 610 123 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | - | - |
| TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II | 4 615 972 | 8 492 767 |
| RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A = I-II) | 7 353 568 | -995 872 |
| ➤ PRODUITS D'EXPLOITATION | | |
| Reprise d'amortissement d'exploitation | - | - |
| Reprise de provision d'exploitation | - | - |
| Transfert de charges d'exploitation | 3 595 101 | 1 624 028 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | - | - |
| TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I | 3 595 101 | 1 624 028 |
| ➤ CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Commission de la société de gestion | 4 639 519 | 2 875 760 |
| Charges d'exploitation de la société | 243 004 | 182 774 |
| Divers charges d'exploitation | 488 180 | 335 370 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | - | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - | - |
| Dépréciation des créances douteuses | - | - |
| TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II | 5 370 704 | 3 393 904 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (B = I-II) | -1 775 603 | -1 769 876 |
| ➤ PRODUITS FINANCIERS | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | - | - |
| Produits d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres produits financiers | 649 | - |
| Reprises de provisions sur charges financières | - | - |
| TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I | 649 | - |
| ➤ CHARGES FINANCIERES | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | - | - |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres charges financières | - | - |
| Dépréciations | - | - |
| TOTAL CHARGES FINANCIERES - II | - | - |
| RESULTAT FINANCIER (C = I-II) | 649 | - |
| ➤ PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Produits exceptionnels | 19 657 | 9 734 |
| Reprises de provisions exceptionnelles | - | - |
| TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I | 19 657 | 9 734 |
| ➤ CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Charges exceptionnelles | - | - |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | - |
| TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II | - | - |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II) | 19 657 | 9 734 |
| RESULTAT NET (A+B+C+D) | 5 598 271 | -2 756 014 |





ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, à compter du 1^{er} janvier 2017, en application du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement complexe et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

A partir du 3 avril 2021, un confinement est entré en vigueur, impliquant la fermeture de nombreux commerces non essentiels, des cafés, bars et restaurants. La réouverture progressive de ces commerces a eu lieu à partir du mois de mai 2021.

Les mesures sanitaires ont été accompagnées de mesures visant à aider les commerces fermés : gel des procédures liées aux impayés locatifs, fond de solidarité.

■ 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 2016-03.

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

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

A la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Une partie des frais d'acquisition des immobilisations locatives est imputé 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 immeubles acquis en vente en état de futur d'achèvement n'ont pas fait l'objet d'une expertise. Ils sont valorisés au montant des décaissements effectués à la date de la clôture, ceux-ci étant définis dans l'acte d'acquisition selon le degré d'avancement des constructions.

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

| | 31/12/2020 (€) | Acquisitions (€) | Travaux immobilisés (€) | Cessions (€) * | 31/12/2021 (€) |
|--|--------------------|-------------------|-------------------------|------------------|--------------------|
| Terrains nus | - | - | - | - | - |
| Terrains et constructions | 120 477 802 | 4 150 800 | 1 378 644 | 3 690 019 | 122 317 227 |
| Construction sur sol d'autrui | - | - | - | - | - |
| Immobilisations en cours de construction | 8 757 332 | 10 799 311 | - | - | 19 556 643 |
| Autres | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 129 235 134 | 14 950 111 | 1 378 644 | 3 690 019 | 141 873 870 |

* Cessions, y compris sorties de composants imputés sur le compte de Plus-Values

2. Provision pour gros entretiens

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

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

| | Montant provision 31/12/2020 (€) | Dotation | | Reprise | | Montant provision 31/12/2021 (€) |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| | | Achat d'immeuble (€) | Patrimoine existant au 01/01/2021 (€) | Vente d'immeuble (€) | Patrimoine existant au 01/01/2021 (€) | |
| Dépenses prévisionnelles sur 2021 | 1 233 113 | - | - | - | 1 233 113 | - |
| Dépenses prévisionnelles sur 2022 | 1 525 429 | - | - | - | 1 184 717 | 340 712 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2023 | 961 168 | - | - | - | 821 808 | 139 360 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2024 | 647 943 | - | - | - | 482 943 | 165 000 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2025 | 327 607 | - | - | - | 288 207 | 39 400 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2026 | - | - | 85 840 | - | - | 85 840 |
| TOTAL | 4 695 260 | - | 85 840 | - | 4 010 788 | 770 312 |

Le plan pluriannuel de travaux a été remanié en profondeur au cours de l'exercice. L'éligibilité des travaux a été revue, leur nature affinée et détaillée afin de suivre désormais un plan mieux adapté aux besoins de la SCPI. Il en découle des ajustements (reprises de provisions) au 31 décembre 2021 dont le détail figure dans le tableau de variation de la provision pour gros entretien.

3. Immobilisations financières contrôlées

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

Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus et telles que mentionnées aux articles 131-41 et 131-2 du Règlement ANC 2016-03.

La SCPI ne détient pas de participation contrôlée.

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 personne, soit des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCi.

Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte de dépréciation des titres, parts ou actions.

La SCPI ne détient pas de participation dans des entités dont elle ne détient pas le contrôle.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

5. Associés capital souscrit non appelé

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

Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente d'encaissement.

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2021 est de 1 589 K€ contre 1 518 K€ au 31 décembre 2020.

Les créances douteuses sont composées des soldes locataires supérieurs à 3 mois. La base de la provision sur créances douteuses est constituée des loyers et charges HT et si le locataire est sorti ou en liquidation judiciaire, le dépôt de garantie est déduit de la créance.

Au 31 décembre 2021, les créances douteuses, pour 1 296 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 1 216 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 227 K€ et la reprise à 410 K€.

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

CRÉANCES LOCATAIRES

| | 31/12/2021 (€) | 31/12/2020 (€) |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Créances locataires | 293 204 | 102 379 |
| Créances douteuses | 1 295 692 | 1 415 418 |
| Dépréciation des créances locataires | -1 216 026 | -1 399 132 |
| TOTAL | 372 870 | 118 665 |

| | 31/12/2020 (€) | Dotation de l'exercice (€) | Reprise de l'exercice (€) | 31/12/2021 (€) |
|-----------------------------|------------------|----------------------------|---------------------------|------------------|
| Evolution des dépréciations | 1 399 132 | 226 937 | 410 043 | 1 216 026 |
| TOTAL | 1 399 132 | 226 937 | 410 043 | 1 216 026 |

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 3 167 K€ est détaillé dans le tableau ci-après.

La variation du compte Etat entre 2020 et 2021 est due principalement à la variation des comptes d'impôts sur les plus-values pour 469 K€. Les comptes syndics incluent les fonds de roulement pour 300 K€ et les fournisseurs débiteurs pour 122 K€. Les autres débiteurs incluent notamment les comptes de notaires pour 396 K€.

AUTRES CRÉANCES

| | 31/12/2020 (€) | 31/12/2021 (€) |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Intérêts ou dividendes à recevoir | - | - |
| Etat et autres collectivités | 1 986 467 | 2 455 482 |
| Syndics | 422 400 | 329 415 |
| Autres débiteurs | 395 643 | 382 063 |
| Sous-total "Autres créances" | 2 804 510 | 3 166 960 |
| Charges constatées d'avance | 71 557 | 11 833 |
| TOTAL | 2 876 067 | 3 178 793 |

8. Valeurs mobilières de placement

Les 61 K€ concernent la détention de 83 575 parts du FCP CM-AM MONETAIRE.

9. Fonds de remboursement

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

L'assemblée générale du 6 juillet 2021 a réitéré la dotation maximale du fonds de remboursement à 8 M€.

Le tableau ci-dessous détaille les mouvements sur l'exercice 2021 :

Sur l'exercice 2021, il n'y a eu aucun rachat de parts par le fonds de remboursement.

| | 31/12/2020 | Dotation de l'exercice | Reprise de l'exercice | 31/12/2021 |
|-----------------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| Fonds de remboursement | 7 867 395 | - | - | 7 867 395 |
| Prélèvement sur les résultats | - | - | - | - |
| Produits des cessions d'immeubles | 20 625 934 | - | - | 20 625 934 |
| Remboursement des parts sociales | (28 228 485) | - | - | (28 228 485) |
| TOTAL | 264 844 | - | - | 264 844 |

10. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2021 est de 9 869 K€ contre 760 K€ au 31 décembre 2020.

11. Dettes financières

Les dettes financières sont détaillées ci-dessous et incluent 50,5 M€ de lignes de crédit, 8,2 M€ d'emprunts bancaires, 138 K€ d'intérêts courus et les dépôts de garanties locataires pour 653 K€.

De nouveaux financements ont été mis en place sur 2021 pour un montant total de 2,5 M€ avec le CA IDF & ARKEA.

DETTES FINANCIÈRES

| | 31/12/2021 (€) | 31/12/2020 (€) |
|---|-------------------|-------------------|
| Dettes envers les Etablissements de crédit | 58 697 699 | 56 628 092 |
| Concours bancaires courants, intérêts courus | 137 780 | 192 087 |
| Sous-Total de dettes envers les établissements de crédit | 58 835 479 | 56 820 179 |
| Fonds dispo à rembourser | 264 844 | 264 844 |
| Dépôts de garanties reçus | 653 109 | 614 853 |
| TOTAL | 59 753 432 | 57 699 876 |

VENTILATION DES EMPRUNTS PA NATURE D'ACTIFS

| | 31/12/2021 (€) | 31/12/2020 (€) |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Emprunts immobiliers | 38 697 699 | 56 628 092 |
| Autres emprunts | 20 000 000 | - |
| TOTAL | 58 697 699 | 56 628 092 |

| ECHEANCIER DES EMPRUNTS | Jusqu'à 1 an | de 1 à 5 ans | A plus de 5 ans |
|---------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Emprunts à taux fixe | | | |
| Emprunts amortissables | 435 798 | 1 798 616 | 5 963 285 |
| Emprunts "in fine" | 50 500 000 | - | - |
| Emprunts à taux variable | | | |
| Emprunts amortissables | - | - | - |
| Emprunts "in fine" | - | - | - |
| TOTAL | 50 935 798 | 1 798 616 | 5 963 285 |

| Référence | Capital restant dû | Taux |
|-------------------------------------|------------------------|---|
| Pierre 48 - CE IDF 20ME - LC | 20 000 000,00 € | Euribor + 1,45 |
| Résidentiel - CA IDF & ARKEA - 30ME | 10 500 000,00 € | Euribor + 1,85 |
| Résidentiel - BECM - 20ME | 20 000 000,00 € | Euribor + 1,65 |
| EB - PIERRE 48 - 840KE | 631 143,57 € | (Euribor 3M + 125)-Floor 0 sur Euribor 3M |
| EB - PIERRE 48 - 360KE | 360 000,00 € | (Euribor 3M + 145)-Floor 0 sur Euribor 3M |
| EB - PIERRE 48 - 966.7KE | 741 717,55 € | (Euribor 3M + 125)-Floor 0 sur Euribor 3M |
| EB - PIERRE 48 - 414.3KE | 414 300,00 € | (Euribor 3M + 145)-Floor 0 sur Euribor 3M |
| EB - PIERRE 48 - 3.394ME | 2 658 495,29 € | (Euribor 3M + 125)-Floor 0 sur Euribor 3M |
| EB - PIERRE 48 - 1.45ME | 1 450 000,00 € | (Euribor 3M + 145)-Floor 0 sur Euribor 3M |
| EB - PIERRE 48 - 1.624ME | 1 246 042,58 € | (Euribor 3M + 125)-Floor 0 sur Euribor 3M |
| EB - PIERRE 48 - 696KE | 696 000,00 € | (Euribor 3M + 145)-Floor 0 sur Euribor 3M |
| TOTAL | 58 697 698,99 € | |

12. Autres dettes et comptes de régularisation

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

AUTRES DETTES

| | 31/12/2021 (€) | 31/12/2020 (€) |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Locataires créditeurs | 69 509 | 167 158 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 1 188 503 | 1 760 377 |
| Etats et autres collectivités | 141 081 | 269 114 |
| Autres créditeurs | 959 088 | 611 824 |
| Dividendes | 213 122 | 316 373 |
| Produits constatés d'avance | - | - |
| TOTAL DES AUTRES DETTES | 2 571 303 | 3 124 846 |

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrits

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (220 €) et la prime d'émission. Il existe deux prix de souscription :

- Si souscription, hors réinvestissement, la valeur de la part est de 1 467 € au 1er trimestre 2021 et 1 555 € au 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2021.
- Si réinvestissement de la Plus-value versée, une décote sur le prix de la part est accordée à 1 447€

2. Capital et prime d'émission en cours

Il s'agit des souscriptions reçues en fin d'année et financées par des crédits bancaires non débloqués au 31 décembre 2021.

3. Prélèvement sur la prime d'émission

Conformément aux statuts de la SCPI, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. Sur l'exercice ont été prélevés 3 126 K€ de commission de souscription et 510 K€ de frais d'acquisition d'immeuble.

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

Plusieurs cessions d'immeubles ont été réalisées sur l'exercice. Elles ont généré une plus-value nette totale de 11 268 K€.

Les sorties de composants s'élèvent à 1 093 K€.

La distribution opérée en octobre 2021 par prélèvement sur le compte de plus-value s'est élevé à 6 191 K€.

Le solde de la réserve de plus ou moins-value est de 19 M€ en fin d'exercice.

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

| | Produits de cession (€) | Valeur comptable (€) | Distribution (€) | Sous total plus ou moins values (€) | Sortie de composant (€) | Total plus ou moins values (€) |
|--|-------------------------|----------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| À nouveau au 1er janvier 2021 | | | | 19 022 654 | -3 694 307 | 15 328 347 |
| Ventes 2021 | | | | | | |
| 75016 PARIS 8 rue Fantin Latour | 878 150 | 152 449 | | 725 701 | | 725 701 |
| 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 93-95 avenue Pierre Grenier | 250 000 | 24 392 | | 225 608 | | 225 608 |
| 75007 PARIS 10 rue Masseran | 1 694 009 | 127 459 | | 1 566 550 | | 1 566 550 |
| 75007 PARIS 10 rue Masseran | 1 206 250 | 85 850 | | 1 120 400 | | 1 120 400 |
| 75015 PARIS 92 rue Blomet | 289 500 | 30 489 | | 259 011 | | 259 011 |
| 75011 PARIS 7 boulevard Charonne | 392 755 | 71 651 | | 321 104 | | 321 104 |
| 75012 PARIS 6-8 place Maurice de Fontenay | 377 000 | 4 878 | | 372 122 | | 372 122 |
| 75012 PARIS 173-173bis rue Charenton | 454 515 | 111 593 | | 342 922 | | 342 922 |
| 75011 PARIS 58 avenue République | 956 550 | 181 000 | | 775 550 | | 775 550 |
| 94600 CHOISY LE ROI 51 rue Auguste Blanqui | 246 377 | 153 160 | | 93 217 | | 93 217 |
| 94600 CHOISY LE ROI 51 rue Auguste Blanqui | 260 869 | 169 576 | | 91 293 | | 91 293 |
| 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 93-95 avenue Pierre Grenier | 309 765 | 39 637 | | 270 128 | | 270 128 |
| 75017 PARIS 31-33 rue Tocqueville | 709 275 | 82 732 | | 626 543 | | 626 543 |
| 92700 COLOMBES 37 place Henri Neveu | 303 975 | 76 225 | | 227 750 | | 227 750 |
| 92130 ISSY LES MLX 16-18 rue Henri Tariel | 454 000 | 96 000 | | 358 000 | | 358 000 |
| 78000 VERSAILLES 17 ter rue Pont Colbert | 180 000 | 149 189 | | 30 811 | | 30 811 |
| 94130 NOGENT SUR MARNE 11 rue Abbé Guilleminaut | 202 650 | 32 014 | | 170 636 | | 170 636 |
| Paris Anatole de la Forge | 127 000 | 100 000 | | 27 000 | | 27 000 |
| 75017 PARIS 31-33 rue Tocqueville | 1 200 000 | 202 692 | | 997 308 | | 997 308 |
| 75015 PARIS 11 rue Plelo | 834 900 | 75 583 | | 759 317 | | 759 317 |
| 75004 PARIS 10 rue Lombards | 251 591 | 33 234 | | 218 357 | | 218 357 |
| 94600 CHOISY LE ROI 51 rue Auguste Blanqui | 219 730 | 124 952 | | 94 778 | | 94 778 |
| 92300 LEVALLOIS 10 rue Jules Ferry | 260 550 | 45 860 | | 214 690 | | 214 690 |
| 75009 PARIS 100-102 rue Amsterdam | 345 000 | 41 661 | | 303 339 | | 303 339 |
| 78000 VERSAILLES 17 ter rue Pont Colbert | 215 000 | 149 189 | | 65 811 | | 65 811 |
| 75015 PARIS 98 rue St Charles | 425 000 | 60 218 | | 364 782 | | 364 782 |
| 75015 PARIS 98 rue St Charles | 278 000 | 36 203 | | 241 797 | | 241 797 |
| 75002 PARIS 55 rue Montmartre | 615 000 | 88 877 | | 526 123 | | 526 123 |
| 75014 PARIS 106 rue Château | 290 000 | 49 956 | | 240 044 | | 240 044 |
| Sous-total | 14 227 411 | 2 596 719 | - | 30 653 346 | -3 694 307 | 26 959 039 |
| Frais sur cessions | | 362 301 | | -362 301 | | -362 301 |
| Distributions plus-values 2020 | | | 6 190 793 | -6 190 793 | | -6 190 793 |
| Sortie composants | | | | | -1 093 300 | -1 093 300 |
| | 14 227 411 | 2 959 020 | 6 190 793 | 24 100 252 | -4 787 607 | 19 312 644 |

5. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève après affectation du résultat de 2020 à - 10 322 479 €.

Après affectation du résultat de 2021, il s'élèvera à - 4 724 208 €.

6. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 5 598 271 €, aucun acompte n'a été distribué au cours de l'année.

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

- Résultat de l'exercice 2020 = - 2 756 014 €
- Affectation de la totalité en report à nouveau dont le montant débiteur a été porté de - 7 566 465 € à - 10 322 479 €.

■ COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits et les charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de la SCPI :

Résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière, résultat financier, résultat exceptionnel et résultat de l'exercice.

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2021 s'élèvent à 6,8 M€ contre 6,4 M€ pour 2020. Les loyers facturés sont stables par rapport à 2020.

2. Charges facturées

Le montant de 815 K€ se décompose entre les charges immobilières récupérables pour 715 K€, et les taxes pour 110 K€.

3. Reprises de provisions

Elles correspondent à la reprise sur provisions pour gros entretiens pour un montant de 3 925 K€, et à une reprise pour créances douteuses de 410 K€.

4. Transferts de charges immobilières

Le montant de 26 K€ correspond à des remboursements d'assurance suite à des sinistres.

5. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 3,15 M€ (charges récupérables d'exploitation et de taxes récupérables pour 815 K€, charges d'entretien pour 2 163 K€, gros entretien pour 167 K€).

6. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Néant

7. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 227 K€.

8. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges immobilières principalement pour 134 K€, les honoraires d'avocats et pour 89 K€, les diagnostics et des honoraires locatifs, et 73 K€ au titre des passages en pertes de créances irrécouvrables.

L'augmentation des autres charges immobilières de 116 K€ est relative principalement aux frais de contentieux pour 19 K€, et aux pertes sur créances irrécouvrables pour 73K€.

9. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement ANC 2016-03 les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière, pour 945 K€, en hausse par rapport à l'exercice 2020 (610 K€) du fait de l'augmentation des lignes de crédit sur ARKEA et BECM.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

10. Transfert de charges d'exploitation

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

Les transferts d'un montant de 3 595 K€ se décomposent en commissions de souscriptions pour 3 126 K€ et de commissions d'arbitrage pour 258 K€ et 211 K€ au titre des frais d'acquisition.

11. Commission de la société de gestion

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

- Commission de gestion : 1 255 K€ (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers avec un minimum de 6,15 €/m², indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction, base 3ème trimestre 2013).
- Commission de souscription* : 3 126 K€ (8,29 % HT, soit 9,95% TTI des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier : 75 € HT par bénéficiaire)
- Commission sur arbitrage : 258 K€ (de 2% pouvant être réduite à 1,5% lors de ventes intermédiées par des tiers avec un maximum 5% HT du montant de l'actif)
- Commission de pilotage des travaux : 0 K€ (0,5% HT maximum des travaux)

* Un taux réduit, de 2,69% HT soit 3,23% TTI, est appliqué aux parts de réinvestissement

12. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont des honoraires du dépositaire pour 107 K€, des expertises immobilières pour 79 K€, des commissaires aux comptes pour 37 K€ et des taxes logements vacants pour 18 K€.

13. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend principalement les frais d'acquisitions pour 211 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 188 K€, les frais de fonctionnement pour 62 K€, les jetons de présence pour 14 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

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

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il s'élève à + 20 K€, il se compose de produits et charges sur exercice antérieurs.




TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES
■ ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS*

| | 2017 | | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|---------------|
| | € | % | € | % | € | % | € | % | € | % |
| > REVENUS | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 34,66 | 99,95 | 35,6 | 98,6 | 36,3 | 99,4 | 39,89 | 99,90 | 39,36 | 99,73 |
| Produits des participations contrôlées | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Produits financiers | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Produits divers | 0,0 | 0,05 | 0,5 | 1,4 | 0,2 | 0,6 | 0,06 | 0,1 | 0,10 | 0,26 |
| TOTAL REVENUS | 34,67 | 100,0 | 36,2 | 100,0 | 36,5 | 100,0 | 39,95 | 100,0 | 39,46 | 100,0 |
| > CHARGES | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 5,52 | 15,91 | 6,0 | 16,7 | 6,7 | 18,3 | 15,98 | 40,0 | 24,00 | 60,8 |
| Autres frais de gestion | 3,03 | 8,75 | 4,3 | 11,9 | 2,6 | 7,1 | -6,14 | -15,4 | -14,95 | -37,9 |
| Charges locatives et entretien du patrimoine | 15,76 | 45,45 | 31,8 | 87,8 | 20,2 | 55,3 | 18,94 | 47,4 | 17,81 | 45,1 |
| Charges financières | 0,89 | 2,58 | 2,2 | 6,0 | 2,2 | 5,9 | 3,39 | 8,5 | 4,89 | 12,4 |
| SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES | 25,20 | 72,68 | 44,3 | 122,4 | 31,6 | 86,6 | 32,16 | 80,5 | 31,75 | 80,5 |
| > AMORTISSEMENT NET | | | | | | | | | | |
| - autres | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| > PROVISIONS NETTES | | | | | | | | | | |
| - pour travaux | 0,55 | 1,58 | 1,9 | 5,2 | 3,6 | 9,9 | 19,36 | 48,5 | -20,30 | -51,4 |
| - autres | -2,66 | -7,68 | -1,1 | -3,2 | 0,3 | 0,9 | 3,74 | 9,4 | -0,95 | -2,4 |
| SOUS TOTAL CHARGES INTERNES | -2,11 | -6,10 | 0,7 | 2,1 | 4,0 | 10,9 | 23,10 | 57,8 | -21,25 | -53,85 |
| TOTAL CHARGES | 23,09 | 66,58 | 45,0 | 124,5 | 35,6 | 97,5 | 55,26 | 138,3 | 10,51 | 26,6 |
| RESULTAT | 11,58 | 33,42 | -8,85 | -24,5 | 0,93 | 2,5 | -15,31 | -38,3 | 28,96 | 73,4 |
| Variation report à nouveau | 11,59 | | -8,85 | | 0,93 | | -15,31 | | 28,96 | |
| Variation autres réserves | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | |
| Revenus distribués (hors plus-values) | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | |
| Rappel Plus-values distribuées | 21,36 | | 26,36 | | 26,82 | | 30,00 | | 31,00 | |
| Total Revenus distribués | 21,36 | | 26,36 | | 26,82 | | 30,00 | | 31,00 | |
| Nombre de parts au 31.12 | 215 349 | | 210 172 | | 192 442 | | 190 094 | | 201 168 | |
| Nombre de parts moyen pour l'exercice | 220 222 | | 212 362 | | 200 204 | | 179 980 | | 193 331 | |

* 5 derniers exercices

Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

| | 31/12/2020 valeur en € | Variation (€) | 31/12/2021 valeur en € |
|--|---------------------------|-------------------|---------------------------|
| Variation de capital, y c prime d'émission | 98 480 474 | 18 518 081 | 116 998 555 |
| Cessions d'immeubles | 36 051 964 | 3 690 019 | 39 741 983 |
| Plus ou moins valeurs sur ventes d'immeubles | 15 328 347 | 3 984 298 | 19 312 644 |
| Bénéfice hors plus-values de cession | (2 756 014) | 8 354 285 | 5 598 271 |
| Autres mouvements sur report à nouveau et réserves | (7 566 465) | (2 756 014) | (10 322 479) |
| Variation des dettes à long terme | 56 628 092 | 2 207 387 | 58 835 479 |
| Variation des dettes à court terme | 3 931 785 | (442 529) | 3 489 256 |
| Dotations nettes aux provisions | 6 022 835 | (4 048 330) | 1 974 505 |
| TOTAL DES RESSOURCES | 206 121 019 | 29 507 196 | 235 628 215 |
| Acquisitions d'immeubles nettes des cessions | 165 287 098 | 16 328 755 | 181 615 853 |
| Commissions de souscription | 21 391 438 | 3 126 143 | 24 517 581 |
| Frais d'acquisition | 14 034 076 | 509 864 | 14 543 941 |
| Variation des valeurs réalisables | 4 322 307 | 433 549 | 4 755 856 |
| Fonds de remboursement | 264 844 | | 264 844 |
| Dividendes | | | |
| TOTAL DES EMPLOIS | 205 299 764 | 20 398 311 | 225 698 075 |
| DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE | 821 255 | 9 108 885 | 9 930 139 |
| Passif exigible | (3 931 784) | 442 528 | (3 489 256) |
| Variation des valeurs réalisables | 4 322 307 | 433 549 | 4 755 856 |
| Solde du dividende | | | |
| Cessions en cours | | | |
| Acquisitions en cours | | | |
| DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES | 1 211 777 | 9 984 962 | 11 196 739 |

■ EMPLOI DES FONDS

| | Total au 31/12/2020 | Durant l'année 2021 | Total 31/12/2021 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés | 98 480 474 | 18 518 081 | 116 998 555 |
| + cessions d'immeubles | 36 051 964 | 3 690 019 | 39 741 983 |
| + divers (Plus ou Moins valeurs des cession) | 15 328 347 | 3 984 298 | 19 312 644 |
| + divers (Ecart de réévaluation et autres réserves) | | | |
| - commission de souscription | - 21 391 438 | - 3 126 143 | - 24 517 581 |
| - achat d'immeubles | - 165 287 098 | - 16 328 755 | - 181 615 853 |
| - frais d'acquisition (non récupérables) | - 14 034 076 | - 509 864 | - 14 543 941 |
| - divers (préciser) | | | |
| = SOMMES RESTANT À INVESTIR | - 50 851 828 | 6 227 635 | - 44 624 193 |

Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours s'élève à 21 083 019€.

Compte tenu de ses engagements, Novapierre Résidentiel présente un surinvestissement corrigé de - 44,6 M€.

Le surinvestissement est entièrement financé par les emprunts bancaires en cours et les lignes de crédit.

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL *

| Année (31/12) | Capital nominal (220 €/part) | Souscriptions reçues diminuées des retraits | Nombre de parts en circulation | Nombre d'associés | Rémunération de la gestion sur les souscriptions | Prix d'entrée au 31/12 |
|------------------|---------------------------------|---|-----------------------------------|-------------------|--|---------------------------|
| | € | € | | | € | € |
| 2017 | 47 376 780 | - 7 996 741 | 215 349 | 2 269 | 288 764 | 1 307 |
| 2018 | 46 237 840 | - 5 150 867 | 210 172 | 2 230 | 166 438 | 1 355 |
| 2019 | 42 337 240 | - 20 783 792 | 192 442 | 2 078 | 435 767 | 1 411 |
| 2020 | 41 820 680 | - 1 218 194 | 190 094 | 1 984 | 1 490 127 | 1 467 |
| 2021 | 44 256 960 | 18 518 081 | 201 168 | 2 131 | 3 126 143 | 1 555 |

* 5 derniers exercices

■ ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART - DISTRIBUTION DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE PAR PART *

| Année | Prix de la part au 1 ^{er} janvier | | Coupon exceptionnel par part ** | Report à nouveau par part au 1 ^{er} janvier |
|-------|--|----------|---------------------------------|--|
| | Entrée | Sortie | | |
| | € | € | € | € |
| 2016 | 1 289 | 1 160,74 | 25 | - 61,19 |
| 2017 | 1 289 | 1 160,74 | 21,36 | - 62,86 |
| 2018 | 1 313 | 1 182,36 | 26,36 | - 39,12 |
| 2019 | 1 369 | 1 232,78 | 26,82 | - 27,94 |
| 2020 | 1 411 | 1 270,61 | 30,00 | - 40,29 |
| 2021 | 1 555 | 1 400 | 31,00 | - 23,48 |

* 5 derniers exercices

** Versement exceptionnel brut par part Novapierre Résidentiel est une SCPI de capitalisation qui ne distribue aucun revenu et a pour objectif de générer à terme des plus-values potentielles.

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

■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIIONS OU DE RETRAITS *

| Année | Parts retirées | | Demandes en suspens | Délai moyen d'exécution | Rémunération du gérant sur les cessions |
|-------|----------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|---|
| | Nombre | % des parts en circulation | | | € |
| 2017 | 11 382 | 5,29 | 16 047 | 15 | 0 |
| 2018 | 7 477 | 3,56 | 18 745 | ** 15 | 0 |
| 2019 | 22 161 | 11,52 | 7 851 | ** 15 | 517 |
| 2020 | 14 891 | 7,83 | 3 610 | 60 | 0 |
| 2021 | 10 080 | 5,01 | 0 | 60 | 0 |

* 5 derniers exercices

** 15 j si les souscriptions excèdent les retraits

Autre cas : si le retrait n'a pu avoir lieu au bout d'un mois, la société de gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes.

■ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS *

| Code Postal | Ville | Adresse | Date d'achat | Nb d'appartements | Surface(m²) | Loyer annuel 2021 (K€) | Valeur Comptable | Valeur occupée 2021 (K€) | Valeur libre 2021 (K€) | Valeur occupée 2020 (K€) (1) |
|--------------------------------|---------------------|-------------------------|--------------|-------------------|-----------------|------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|------------------------------|
| 92200 | NEUILLY-SUR-SEINE | Charcot | 24/06/97 | 1 | 56 m² | 13 | 46 | | | |
| 75016 | PARIS | Fantin Latour | 07/08/97 | 2 | 52 m² | 14 | 56 | | | |
| 75020 | PARIS | Pyrénées | 12/09/97 | 4 | 42 m² | 11 | 36 | | | |
| 75020 | PARIS | Villiers de l'Isle Adam | 12/09/97 | 3 | 195 m² | 0 | 129 | | | |
| 92100 | BOULOGNE | Pierre Grenier | 02/10/97 | 5 | 69 m² | 14 | 63 | | | |
| 75018 | PARIS | Saint Ouen | 28/10/97 | 1 | 52 m² | 5 | 36 | | | |
| 75015 | PARIS | Plelo | 19/12/97 | 3 | 163 m² | 36 | 350 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 1997 | | | | 20 | 629 m² | 94 | 716 | 5 460 | 5 871 | 5 410 |
| 75017 | PARIS | Jonquière | 23/01/98 | 1 | 50 m² | 5 | 37 | | | |
| 75016 | PARIS | Georges Mandet | 02/07/98 | 1 | 111 m² | 32 | 187 | | | |
| 75016 | PARIS | Raffet | 24/11/98 | 10 | 141 m² | 31 | 299 | | | |
| 75003 | PARIS | Beaumarchais | 15/12/98 | 1 | 12 m² | 0 | 5 | | | |
| 75007 | PARIS | Grenelle | 15/12/98 | 1 | 9 m² | 0 | 15 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 1998 | | | | 15 | 323 m² | 68 | 543 | 3 639 | 3 891 | 3 442 |
| 75009 | PARIS | Amsterdam | 01/10/99 | 3 | 28 m² | 4 | 45 | | | |
| 75017 | PARIS | Tocqueville | 20/10/99 | 9 | 403 m² | 103 | 509 | | | |
| 75004 | PARIS | Lombards | 22/12/99 | 4 | 174 m² | 30 | 274 | | | |
| 75003 | PARIS | Debelleye | 28/12/99 | 2 | 54 m² | 15 | 61 | | | |
| 75006 | PARIS | Seine | 28/12/99 | 1 | 98 m² | 29 | 290 | | | |
| 75010 | PARIS | Vinaigriers | 28/12/99 | 2 | 88 m² | 18 | 76 | | | |
| 75012 | PARIS | Elisa Lemonnier | 28/12/99 | 1 | 52 m² | 17 | 51 | | | |
| 92700 | COLOMBES | Henri Neveu | 28/12/99 | 2 | 82 m² | 15 | 61 | | | |
| 75018 | PARIS | Hermel | 29/12/99 | 5 | 223 m² | 23 | 257 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 1999 | | | | 30 | 1 201 m² | 255 | 1 623 | 11 850 | 13 224 | 11 481 |
| 75013 | PARIS | Martin Bernard | 13/01/00 | 3 | 25 m² | 0 | 36 | | | |
| 75011 | PARIS | Parmentier | 27/01/00 | 4 | 133 m² | 19 | 190 | | | |
| 75011 | PARIS | Oberkampf | 11/02/00 | 1 | 92 m² | 27 | 150 | | | |
| 75009 | PARIS | Chauchat | 31/03/00 | 3 | 95 m² | 23 | 155 | | | |
| 75004 | PARIS | Francs Bourgeois | 22/05/00 | 5 | 279 m² | 51 | 515 | | | |
| 75002 | PARIS | Montmartre | 23/05/00 | 2 | 44 m² | 4 | 45 | | | |
| 94700 | MAISONS ALFORT | Général Leclerc | 08/06/00 | 3 | 175 m² | 18 | 145 | | | |
| 75016 | PARIS | Faisanderie | 04/10/00 | 1 | 66 m² | 12 | 107 | | | |
| 92300 | LEVALLOIS PERRET | Jules Ferry | 23/10/00 | 5 | 122 m² | 23 | 142 | | | |
| 75011 | PARIS | Charonne | 20/12/00 | 2 | 40 m² | 11 | 72 | | | |
| 75014 | PARIS | Charles Divry | 20/12/00 | 2 | 94 m² | 19 | 211 | | | |
| 75011 | PARIS | Folie Méricourt | 20/12/00 | 6 | 196 m² | 56 | 226 | | | |
| 75018 | PARIS | Damrémont | 21/12/00 | 12 | 617 m² | 133 | 1393 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2000 | | | | 53 | 1 977 m² | 397 | 3 388 | 18 370 | 20 470 | 17 925 |
| 75012 | PARIS | Charenton | 1/8/01 | 3 | 159 m² | 41 | 198 | | | |
| 75013 | PARIS | Peupliers | 1/25/01 | 2 | 100 m² | 10 | 116 | | | |
| 75005 | PARIS | Lyonnais | 2/9/01 | 2 | 79 m² | 29 | 261 | | | |
| 75012 | PARIS | Picpus | 2/9/01 | 2 | 80 m² | 15 | 91 | | | |
| 75020 | PARIS | Couronnes | 2/9/01 | 5 | 272 m² | 62 | 356 | | | |
| 75019 | PARIS | Moselle | 2/9/01 | 2 | 45 m² | 17 | 53 | | | |
| 75014 | PARIS | Château | 3/1/01 | 2 | 76 m² | 17 | 89 | | | |
| 94000 | VINCENNES | Diderot | 3/1/01 | 2 | 70 m² | 14 | 78 | | | |
| 75020 | PARIS | Mouraud | 3/1/01 | 2 | 59 m² | 5 | 41 | | | |
| 75013 | PARIS | Providence | 3/1/01 | 1 | 57 m² | 0 | 67 | | | |
| 75011 | PARIS | Montreuil | 4/2/01 | 3 | 69 m² | 5 | 75 | | | |
| 75013 | PARIS | Gobelins | 8/3/01 | 12 | 799 m² | 152 | 2161 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2001 | | | | 39 | 1 919 m² | 372 | 3 585 | 17 378 | 19 247 | 16 953 |
| 75011 | PARIS | Ledru Rollin | 26/02/02 | 3 | 167 m² | 48 | 368 | | | |
| 75012 | PARIS | Maurice de Fontenay | 12/04/02 | 16 | 692 m² | 125 | 798 | | | |
| 75011 | PARIS | Montreuil | 17/05/02 | 13 | 534 m² | 69 | 742 | | | |
| 75010 | PARIS | Lafayette | 29/05/02 | 33 | 1 080 m² | 248 | 1 271 | | | |
| 75012 | PARIS | Charenton | 31/10/02 | 23 | 223 m² | 35 | 507 | | | |
| 75019 | PARIS | Secrétan | 12/12/02 | 2 | 203 m² | 18 | 340 | | | |
| 75013 | PARIS | Colonne | 26/12/02 | 3 | 205 m² | 39 | 411 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2002 | | | | 93 | 3 104 m² | 581 | 4 437 | 26 628 | 29 145 | 26 145 |
| 75019 | PARIS | Slmon Bolivar | 15/04/03 | 10 | 376 m² | 81 | 656 | | | |
| 92170 | VANVES | Parc | 15/04/03 | 1 | 47 m² | 13 | 72 | | | |
| 92130 | ISSY LES MOULINEAUX | Henri Tariel | 15/04/03 | 5 | 211 m² | 39 | 328 | | | |
| 75011 | PARIS | Roquette | 29/04/03 | 4 | 183 m² | 40 | 399 | | | |
| 75002 | PARIS | Thorel | 29/04/03 | 1 | 80 m² | 26 | 164 | | | |
| 75020 | PARIS | Ménilmontant | 11/06/03 | 2 | 65 m² | 9 | 138 | | | |
| 75018 | PARIS | Doudeauville | 30/09/03 | 27 | 1 330 m² | 278 | 2 478 | | | |
| 75012 | PARIS | Charles Baudelaire | 30/12/03 | 3 | 53 m² | 17 | 90 | | | |
| 75018 | PARIS | Marcadet | 30/12/03 | 3 | 94 m² | 21 | 180 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2003 | | | | 57 | 2 440 m² | 525 | 4 505 | 21 022 | 22 993 | 19 497 |
| 75014 | PARIS | Raymond Losserand | 01/03/04 | 18 | 697 m² | 154 | 1 642 | | | |
| 75015 | PARIS | Dombasle | 26/03/04 | 6 | 313 m² | 80 | 718 | | | |
| 75008 | PARIS | Berri | 15/07/04 | 8 | 613 m² | 96 | 2 133 | | | |
| 92200 | NEUILLY SUR SEINE | Argenson | 22/07/04 | 15 | 1 197 m² | 228 | 4 699 | | | |
| 75015 | PARIS | Alexandre Cabanel | 23/07/04 | 6 | 518 m² | 126 | 2 240 | | | |
| 75019 | PARIS | Botzaris BLOC | 23/12/04 | 40 | 3 292 m² | 801 | 7 820 | | | |
| 75014 | PARIS | Moulin Vert | 30/12/04 | 1 | 46 m² | 14 | 80 | | | |
| 75015 | PARIS | Bouilloux Lafont | 30/12/04 | 1 | 42 m² | 12 | 95 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2004 | | | | 95 | 6 718 m² | 1 510 | 19 427 | 65 541 | 74 352 | 62 181 |
| 94600 | CHOISY LE ROI | Auguste Blanqui | 22/02/05 | 9 | 379 m² | 50 | 572 | | | |
| 75018 | PARIS | Etienne Jodelle | 25/04/05 | 2 | 63 m² | 5 | 139 | | | |
| 92600 | ASNIERES SUR SEINE | Balzac | 21/09/05 | 1 | 42 m² | 10 | 92 | | | |
| 75012 | PARIS | Picpus | 22/09/05 | 1 | 23 m² | 1 | 69 | | | |
| 92000 | NANTERRE | Alexandre | 22/09/05 | 4 | 94 m² | 21 | 155 | | | |
| 94000 | VINCENNES | Laitières | 22/09/05 | 1 | 26 m² | 9 | 52 | | | |
| 75012 | PARIS | Bastille | 15/12/05 | 10 | 613 m² | 162 | 2 595 | | | |
| 92290 | CHATENAY MALABRY | Verriere | 23/12/05 | 11 | 957 m² | 35 | 1 271 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2005 | | | | 39 | 2 196 m² | 293 | 4 943 | 11 476 | 12 477 | 10 983 |

| Code Postal | Ville | Adresse | Date d'achat | Nb d'appartements | Surface(m ²) | Loyer annuel 2021 (K€) | Valeur Comptable | Valeur occupée 2021 (K€) | Valeur libre 2021 (K€) | Valeur occupée 2020 (K€) (1) |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------------|--------------|-------------------|-----------------------------|------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|------------------------------|
| 75008 | PARIS | Bienfaisance | 31/05/06 | 1 | 146 m ² | 16 | 550 | | | |
| 92400 | COURBEVOIE | Georges Clemenceau | 15/06/06 | 1 | 70 m ² | 0 | 160 | | | |
| 78320 | LE MESNIL ST DENIS | Patriarches | 15/06/06 | 3 | 206 m ² | 17 | 325 | | | |
| 92370 | CHAVILLE | St Paul | 15/06/06 | 2 | 91 m ² | 19 | 200 | | | |
| 92100 | BOULOGNE BILLANCOURT | Vauthier | 15/09/06 | 3 | 147 m ² | 39 | 637 | | | |
| 75009 | PARIS | JB Piqualle | 29/12/06 | 4 | 227 m ² | 61 | 977 | | | |
| 92200 | NEUILLY SUR SEINE | Berteaux Dumas | 29/12/06 | 2 | 266 m ² | 93 | 1 667 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2006 | | | | 17 | 1 154 m² | 245 | 4 516 | 9 421 | 9 968 | 8 745 |
| 75016 | PARIS | Pompe | 23/01/07 | 2 | 132 m ² | 9 | 663 | | | |
| 75008 | PARIS | Commandant Rivière | 13/02/07 | 6 | 337 m ² | 105 | 1 746 | | | |
| 75008 | PARIS | Franklin Roosevelt | 13/02/07 | 2 | 217 m ² | 49 | 1 091 | | | |
| 75020 | PARIS | Surmelin | 14/03/07 | 6 | 205 m ² | 31 | 677 | | | |
| 75011 | PARIS | Charonne | 28/03/07 | 7 | 328 m ² | 81 | 1 453 | | | |
| 75011 | PARIS | République | 30/03/07 | 4 | 328 m ² | 43 | 1 150 | | | |
| 75016 | PARIS | Alberic Magnard | 09/05/07 | 2 | 205 m ² | 56 | 1 100 | | | |
| 75011 | PARIS | Malte | 11/05/07 | 13 | 562 m ² | 78 | 2 133 | | | |
| 75005 | PARIS | Monge | 28/05/07 | 2 | 169 m ² | 32 | 1 019 | | | |
| 75014 | PARIS | Lourcine | 07/08/07 | 10 | 695 m ² | 166 | 3 170 | | | |
| 92000 | NANTERRE | Volant | 02/10/07 | 16 | 1 037 m ² | 136 | 1 101 | | | |
| 92000 | NANTERRE | Waldeck-Rochet | 02/10/07 | 13 | 895 m ² | 128 | 862 | | | |
| 92000 | NANTERRE | Dr Foucault | 02/10/07 | 8 | 403 m ² | 46 | 434 | | | |
| 75016 | PARIS | Fontaine | 22/10/07 | 40 | 1 257 m ² | 335 | 5 002 | | | |
| 78170 | LA CELLE SAINT CLOUD | Mail de L'Europe | 30/11/07 | 10 | 588 m ² | 101 | 1 117 | | | |
| 92110 | CLICHY | Jean-Jaurès | 27/12/07 | 3 | 160 m ² | 25 | 406 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2007 | | | | 145 | 7 518 m² | 1 420 | 23 124 | 58 042 | 63 539 | 54 425 |
| 75011 | PARIS | Beaumarchais | 26/02/08 | 1 | 96 m ² | 11 | 380 | | | |
| 78000 | VERSAILLES | Pont Colbert | 29/04/08 | 5 | 195 m ² | 28 | 472 | | | |
| 92300 | LEVALLOIS PERRET | Président Wilson | 29/04/08 | 10 | 856 m ² | 213 | 4 645 | | | |
| 92120 | MONTROUGE | Dr Lannelongue | 29/04/08 | 12 | 672 m ² | 105 | 1 544 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2008 | | | | 28 | 1 818 m² | 358 | 7 041 | 12 730 | 13 847 | 12 435 |
| 06000 | NICE | Congrès | 20/10/10 | 13 | 1 209 m ² | 177 | 3 831 | 6 630 | 7 026 | 6 390 |
| TOTAL ACQUISITION 2010 | | | | 13 | 1 209 m² | 177 | 3 831 | 6 630 | 7 026 | 6 390 |
| 75020 | PARIS | Désirée | 02/11/11 | 14 | 780 m ² | 124 | 4 042 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2011 | | | | 14 | 780 m² | 124 | 4 042 | 7 000 | 7 456 | 6 536 |
| 75016 | PARIS | Alboni | 20/01/12 | 1 | 170 m ² | 0 | 1 400 | | | |
| 92110 | CLICHY | Paris | 31/01/12 | 2 | 87 m ² | 12 | 283 | | | |
| 75016 | PARIS | Mirabeau | 20/06/12 | 4 | 457 m ² | 36 | 2 684 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2012 | | | | 7 | 714 m² | 48 | 4 367 | 6 935 | 7 460 | 6 475 |
| 75006 | PARIS | Cherche Midi | 15/09/14 | 1 | 133 m ² | 25 | 1 100 | | | |
| 75006 | PARIS | Garancière | 15/09/14 | 1 | 118 m ² | 8 | 900 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2014 | | | | 2 | 250 m² | 33 | 2 000 | 3 190 | 3 625 | 2 910 |
| 75007 | PARIS | Duvivier | 11/04/16 | 1 | 81 m ² | 0 | 660 | | | |
| 75009 | PARIS | Condorcet | 08/07/16 | 1 | 65 m ² | 15 | 233 | | | |
| 75013 | PARIS | Régnauld | 06/12/16 | 1 | 55 m ² | 0 | 306 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2016 | | | | 3 | 201 m² | 15 | 1 199 | 2 045 | 2 290 | 1 885 |
| 75005 | PARIS | Mouffetard | 07/03/17 | 1 | 90 m ² | 0 | 445 | | | |
| 75014 | PARIS | Alésia | 05/09/17 | 1 | 90 m ² | 0 | 374 | | | |
| 75019 | PARIS | Curial | 05/09/17 | 1 | 70 m ² | 0 | 242 | | | |
| 75015 | PARIS | Volontaires | 11/09/17 | 1 | 94 m ² | 0 | 447 | | | |
| 75004 | PARIS | Béthune | 22/12/17 | 1 | 192 m ² | 0 | 1 300 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2017 | | | | 5 | 535 m² | 0 | 2 808 | 5 645 | 6 924 | 5 440 |
| 75008 | PARIS | Miromesnil | 23/02/18 | 5 | 287 m ² | 65 | 2 320 | | | |
| 92300 | LEVALLOIS | Pdt Wilson | 04/05/18 | 12 | 734 m ² | 0 | 4 845 | | | |
| 75016 | PARIS | Suchet | 31/10/18 | 1 | 177 m ² | 0 | 890 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2018 | | | | 18 | 1 198 m² | 65 | 8 055 | 10 420 | 13 030 | 10 230 |
| 75015 | PARIS | Amiral Roussin | 29/03/19 | 1 | 119 m ² | 0 | 920 | | | |
| 75011 | PARIS | Beaumarchais | 29/03/19 | 1 | 117 m ² | 0 | 785 | | | |
| 75006 | PARIS | Mayet | 26/06/19 | 1 | 68 m ² | 0 | 1 580 | | | |
| 92400 | COURBEVOIE | Jean-Pierre Timbaud | 29/03/19 | 1 | 148 m ² | 0 | 308 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2019 | | | | 4 | 453 m² | 0 | 3 593 | 4 275 | 4 952 | 4 060 |
| 92200 | NEUILLY SUR SEINE | Charles De Gaulle | 06/03/2020 | 1 | 164 m ² | 49 | 1 543 | | | |
| 75014 | PARIS | Sablrière | 31/03/2020 | 1 | 47 m ² | 7 | 308 | | | |
| 75016 | PARIS | Mozart | 03/08/2020 | 1 | 248 m ² | 40 | 2 550 | | | |
| 75008 | PARIS | Lisbonne | 31/08/2020 | 1 | 40 m ² | 4 | 285 | | | |
| 75007 | PARIS | Beaupassage | 07/10/2020 | 10 | 470 m ² | 0 | 3 190 | | | |
| 75009 | PARIS | Viollet-le-Duc | 30/10/2020 | 1 | 105 m ² | 0 | 710 | | | |
| 75005 | PARIS | Saint-Michel | 02/12/2020 | 1 | 107 m ² | 0 | 760 | | | |
| 92200 | NEUILLY SUR SEINE | Vital Bouhot | 09/12/2020 | 2 | 106 m ² | 0 | 790 | | | |
| 75015 | PARIS | Jeanne Hachette | 15/12/2020 | 1 | 47 m ² | 4 | 385 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2020 | | | | 19 | 1 334 m² | 104 | 10 521 | 11 122 | 17 917 | 10 342 |
| 92200 | NEUILLY SUR SEINE | 26/28 Rue Jacques Dulud | 2/10/21 | 3 | 106 m ² | 24 | 950 | | | |
| 75015 | PARIS | 59 Avenue Felix Faure | 3/24/21 | 2 | 280 m ² | 13 | 2 901 | | | |
| 92220 | BAGNEUX | 12 Rue Jean-Baptiste Fortin | 11/18/21 | 1 | 64 m ² | 9 | 200 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2021 | | | | 6 | 450 m² | 46 | 4 051 | 3 760 | 3 887 | 0 |
| TOTAL GÉNÉRAL - 140 immeubles | | | | 688 | 38 121 m² | 6 731 | 122 317 | 322 579 | 363 591 | 303 909 |

*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

| TABLEAU RÉCAPITULATIF | % des valeurs d'expertises | Nb lots expertisés* | Surface (m ²) | Loyer 2021 (K€) | Valeur en l'état (K€) | Valeur libre (K€) | Rappel expertise 2020 (K€) |
|-------------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------|----------------------------|
| Île-de-France | 78 % | 467 | 26 472 | 5 008 | 253 231 | 286 506 | 237 824 |
| Paris | 20 % | 152 | 10 441 | 1 547 | 62 717 | 70 060 | 59 677 |
| Région | 2 % | 14 | 1 209 | 177 | 6 630 | 7 026 | 6 390 |
| TOTAL Fin 2021 | 100 % | 633 | 38 121 | 6 732 | 322 579 | 363 591 | 303 891 |
| dont acquisitions 2021 | 1.2% | 6 | 450 | 46 | 3 760 | 3 887 | - |

*Lots expertisés : appartements, chambres, parkings



Avenue Charles de Gaulle, Neuilly-sur-Seine

Opticien

Brack

FILART



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2021.

Votre Conseil de surveillance s'est réuni à 4 reprises en visio conférence du fait de la situation sanitaire. Il a été parfaitement informé de la marche de la SCPI, des conditions d'émissions des parts, des projets d'investissements et d'arbitrages, de la situation locative des appartements, de la situation financière et surtout de la liquidité du marché des parts.

Au 31 décembre 2021, votre SCPI comptait 2131 associés (contre 1984 au 31/12/20) détenant 201 168 parts (contre 190 094 au 31/12/20). Sa capitalisation s'est très significativement accrue (+ 12,15 %) pour s'établir à 312,8 M€ (contre 278,9 au 31/12/20). Le prix de souscription au 31/12/2021 de 1555 € par part (contre 1467 € au 31/12/2020) correspond à une réévaluation de 6 % intervenue au 1^{er} avril 2021.

Votre conseil a salué l'important programme d'acquisitions et de cessions tout au long de l'année écoulée. Il se félicite de la reprise d'une activité vigoureuse, tant sur les arbitrages des actifs parvenus à maturité que sur les acquisitions significatives permettant d'accroître la part d'actifs décotés dans le portefeuille. A ce titre, il a approuvé de nouvelles thématiques d'investissement qui ont permis de faire entrer dans le patrimoine du véhicule, des immeubles neufs avec une décote moyenne de 36% ; il s'agit de l'acquisition de la nue-propriété d'immeubles à construire achetés en bloc et en VEFA dont l'usufruit est consenti à des bailleurs sociaux ou de l'achat en VEFA d'immeubles en bloc dont les appartements ont vocation à être conventionnés et loués à des loyers inférieurs au marché.

Votre Conseil de Surveillance a suivi l'évolution de la collecte et les demandes de retrait. Il se félicite des orientations prises par la nouvelle équipe de direction de la Société de Gestion et des efforts de communication et de marketing entrepris.

L'arrivée de nouveaux investisseurs a permis le retour à une totale fluidité du marché secondaire des parts et donc d'éviter le recours au fond de remboursement.

Les cessions intervenues en 2021 ont permis de réaliser une plus-value nette d'impôt de 11,3 M€, contribuant à renforcer la trésorerie du véhicule en même temps que la distribution d'un dividende brut de 31 €/part. Sur ce point, votre Conseil réitère sa recommandation de faire pleinement bénéficier les porteurs de parts des dividendes exceptionnels nets d'impôt chaque fois que sont constatées des plus-values. Il remarque que le montant total des plus-values ayant déjà acquitté l'impôt et distribuables, tant au titre des exercices antérieurs que du présent exercice, atteint près de 96 € par part. Il réitère sa demande d'accroître le montant de ces dividendes dans le respect de l'intérêt des porteurs de parts en place.

Votre Conseil de Surveillance a été informé des résultats de l'expertise immobilière menée par BNP Expertise qui concluent à une revalorisation, à périmètre égal, de 4,9 % de la valeur du patrimoine. Ce chiffre très positif reflète la qualité du portefeuille sous-jacent. Il a été arrêté sur la base d'une expertise effectuée entre janvier et septembre 2021. Il permet d'envisager sereinement l'évolution du prix de la part sur les prochaines années.

Tel est d'ailleurs le sens de la décision de la société de gestion de réévaluer le prix de la part de 4,3 % au 1^{er} avril 2022.

La convention statutaire établie entre notre SCPI et la société de gestion s'est poursuivie normalement ainsi que notre Commissaire aux comptes va en rendre compte.

En conclusion, nous vous proposons :

- après avoir entendu le rapport de notre Commissaire aux comptes, d'approuver les comptes de l'exercice 2021, y compris les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution,
- d'approuver l'ensemble des résolutions soumises à votre assemblée.

Paris, le 4 mai 2022

Jean-François GUTHMANN

Président du Conseil de surveillance





RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

■ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

Aux Associés,

OPINION

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en oeuvre des audits.

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

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

Comme précisé dans la note "1. Terrains et constructions locatives" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

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 de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés, à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévus à l'article D.441-6 du code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

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 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 ou de cesser son activité.

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

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

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris La Défense,
KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé

■ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

A l'assemblée générale de la société NOVAPIERRE RESIDENTIEL,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, et en application de l'article L.214-06 du code monétaire et financier, 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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant en application des dispositions de l'article L.214-06 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 Peref Gestion :

Conformément à l'article 17 des statuts, votre S.C.P.I. verse à la société de gestion Peref Gestion, les rémunérations suivantes :

- Une *commission de souscription*, fixée à 8,29% hors taxes du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse.

Cette commission rémunère l'ensemble des frais exposés pour d'une part procéder à la recherche de capitaux nouveaux, et d'autre part rechercher et réaliser les programmes d'investissements.

Pour les souscriptions réalisées en réinvestissement des plus-values distribuées, la commission de souscription est réduite à hauteur de 2,69% hors taxes du prix de souscription des parts, lui-même réduit.

Au titre de l'exercice 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges une commission de souscriptions 3 126 142,62 €. Cette charge a été imputée sur la prime d'émission, et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la S.C.P.I.

- Une *commission de gestion*, fixée à 8,00% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés (TVA en sus au taux en vigueur) avec un minimum de 6,15 €/m², indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction, base 3^{ème} trimestre 2013.

Au titre de l'exercice 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges une commission de gestion 1 254 919,60 €.

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

Cette commission n'a pas d'impact sur les comptes de votre S.C.P.I.

- Une *commission d'arbitrage* des actifs immobiliers, perçue à réception des fonds par la S.C.P.I., calculée comme suit :
 - Pour les cessions inférieures à trois millions d'euros, la commission d'arbitrage est fixée à 2,00% hors taxes maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Cette commission est réduite à 1,50% hors taxes 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.

- Pour les cessions au-delà de trois millions d'euros, la commission d'arbitrage est fixée 1,50% hors taxes maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette commission est réduite à 1,00% lors de ventes intermédiées par des tiers. Dans ce dernier cas, la commission cumulée de vente ne pourra excéder 5,00% hors taxes et hors droits du montant de l'actif.

Au titre de l'exercice 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges une commission d'arbitrage de 258 457,15 €, imputée sur le compte de plus et moins-values.

- Une *commission de suivi et de pilotage* de la réalisation des travaux et grosses réparations sur le patrimoine immobilier fixée à 0,50% hors taxes maximum sur le montant des travaux suivis directement par la société de gestion.

Au titre de l'exercice 2021, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de suivi et de pilotage des travaux.

Avec la société Parus :

Une convention cadre conclue entre NOVAPIERRE RESIDENTIEL (anciennement PIERRE 48) et Parus, filiale de PAREF, visant les acquisitions en démembrement de propriété a été signée le 8 novembre 2007 et reste effective à ce jour.

Toutefois, les conventions de démembrement signées en application de cette convention cadre et approuvées au cours d'exercices antérieurs ont toutes pris fin, leur exécution ne s'est donc pas poursuivie en 2021.

Paris La Défense,
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé





TEXTE DES RÉSOLUTIONS

■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

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

DEUXIÈME 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, approuve les conclusions desdits rapports et prend acte qu'aucune convention de cette nature n'a été conclue au cours de l'exercice.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la société de gestion

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

| | |
|---|---------------------|
| Résultat au 31/12/2021 | 5 598 271 € |
| Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1 | -10 322 479 € |
| Distribution 2021 | 0 € |
| SOLDE REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2021 | -4 724 208 € |

En conséquence, le résultat pour une part est de 28,96 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 2021 à :

| | |
|---------------------|----------------------------------|
| La valeur comptable | 92 525 470 € soit 460 € par part |
|---------------------|----------------------------------|

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale prend acte, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI, qui s'élèvent au 31 décembre 2021 à :

| | |
|---------------------------------|--|
| La valeur de réalisation | 293 501 129 € soit 1 459 € par part |
| La valeur de reconstitution | 351 038 386 € soit 1 745 € par part |

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer les sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes.

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022.

L'Assemblée Générale prend acte qu'un montant de 6 190 793 euros a été versé aux associés de la SCPI au titre des plus-values sur cession d'immeubles au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2021, soit 31 euros brut pour une part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de l'expert en évaluation externe

Après avoir rappelé que l'article 19 des statuts de la SCPI prévoit que l'Expert en évaluation externe est nommé pour une durée de cinq (5) ans,

l'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance du mandat de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'Expert externe en évaluation,

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE dans ses fonctions pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

NEUVIÈME 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.



NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

408 449 486 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Visa AMF SCPI n°05-32 en date du 20 septembre 2005

SCPI gérée par PAREF Gestion



PAREF Gestion

Société de Gestion de Portefeuille

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86 • www.paref-gestion.com

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

Agrément AMF GP-0800011 du 19-02-2008

Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE