



NOVAPIERRE
RÉSIDENTIEL

RAPPORT ANNUEL 2019



ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

L'adoption de Novapierre Résidentiel à l'automne 2019 comme nouvelle dénomination de votre SCPI s'inscrit dans son plan de transformation stratégique initié il y a deux ans maintenant par PAREF Gestion. Ce plan, qui renforce l'ambition de développement de Novapierre Résidentiel, la première SCPI résidentielle du marché, vise à accélérer la rotation de son portefeuille afin d'en dégager toujours plus de performance pour ses associés.

Preuve en est, Novapierre Résidentiel affiche en 2019 un excellent rendement de 6,0 % sur l'année, se décomposant entre une revalorisation du prix de sa part de 4,1 % sur la période et une distribution de plus-values de cessions qui représentent un dividende net d'impôt de 1,9 %.

La rotation du portefeuille de Novapierre Résidentiel, qui se traduit par la capacité d'arbitrer les actifs considérés les plus matures, à-même de dégager une plus-value, et celle d'acquérir de nouveaux biens est essentielle à son bon fonctionnement. Ainsi, les 18,6 M€ d'actifs cédés en 2019 ont permis d'augmenter le stock de plus-values de cessions tout en alimentant le fonds de remboursement pour améliorer la liquidité des parts de la SCPI. Les 3,4 M€ d'actifs acquis au cours de la période ont, quant à eux, permis de renforcer son patrimoine et d'en assurer sa revalorisation pour les prochaines années. En effet, s'agissant uniquement de lots acquis en nue-propriété, leur valeur progressera mécaniquement au fil du temps et au fur et à mesure de l'extinction de l'usufruit qui leur est associé.

La revalorisation mécanique de la valeur de certains actifs, cumulée à la revalorisation de l'ensemble du portefeuille grâce à l'évolution des prix du marché immobilier a permis au patrimoine de votre SCPI de s'apprécier de 7,8 % à périmètre courant sur l'année 2019, offrant ainsi de belles perspectives à la valeur des parts.

Afin de vous offrir toujours plus de performances, PAREF Gestion continue à rechercher les meilleures opportunités d'investissement et à déployer sa politique d'arbitrages, tout en conservant la plus grande prudence face à l'impact que la crise sanitaire de Covid-19 pourrait avoir sur le marché de l'immobilier résidentiel.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

SOMMAIRE

SCPI DE CAPITALISATION À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

15 JUIN 2020

| | |
|---|-----------|
| ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE - EXERCICE 2019 | 5 |
| CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019 | 6 |
| RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE | 9 |
| Rapport de conjoncture | 9 |
| Rapport immobilier | 10 |
| Rapport administratif et financier | 13 |
| COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019 | 18 |
| État du patrimoine | 18 |
| Variation des capitaux propres | 19 |
| Hors Bilan | 19 |
| Compte de résultat | 20 |
| ANNEXE AUX COMPTES | 22 |
| Règles et méthodes comptables | 22 |
| État du patrimoine | 22 |
| Variation des capitaux propres | 25 |
| Compte de résultat | 27 |
| TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES | 30 |
| Résultat par part | 30 |
| Tableau de financement | 31 |
| Évolution du capital | 32 |
| Évolution du prix de la part - distribution de la plus-value immobilière par part | 32 |
| Marché secondaire des parts | 32 |
| Inventaire détaillé des placements immobiliers | 33 |
| RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE | 37 |
| RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES | 39 |
| Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels | 39 |
| Exercice clos le 31 décembre 2019 | |
| Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les Conventions Réglementées | 41 |
| RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE | 44 |
| TEXTE DES RÉSOLUTIONS | 46 |
| Résolutions à titre ordinaire | 46 |
| Résolutions à titre extraordinaire | 47 |



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

EXERCICE 2019

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Jean-François GUTHMANN - Président de l'OSE

MEMBRES

APICIL EPARGNE - Représenté par Franck DERELI

Hervé BARGAIN - Cadre informaticien

Gilles BOUVANT - Président d'OLIFAN COURTAGE

CARME - Représentée par Sylviane DUTRUS

Michel de CHAUVIGNY de BLOT - Conseiller en gestion de patrimoine

Guy FAUCHON - Ancien expert-comptable et commissaire aux comptes

Bertrand de GELOES d'ELSLOO - Chef d'entreprise

ORADEA VIE - Représentée par Alexandre POMMIER

Échéance du mandat du Conseil de surveillance : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Eric BULLE

Suppléant : Jean-Christophe GEORGHIOU

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

■ 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 2019



CAPITALISATION 271,5 MILLIONS D'EUROS



2 078 ASSOCIÉS

192 442

NOMBRE DE PARTS
EN CIRCULATION

1 411 €

PRIX DE SOUSCRIPTION
dont 8,29 % HT (9,95 % TTC) de commission de souscription

1 270,61 €

PRIX DE RETRAIT



VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

| VALEUR DE RÉALISATION | | VALEUR DE RECONSTITUTION | |
|-----------------------|---------------|--------------------------|---------------|
| Montant total | 260 415 806 € | Montant total | 313 513 639 € |
| Montant par part | 1 353 € | Montant par part | 1 629 € |



PERFORMANCES

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



TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE
(TRI)



PLUS-VALUE DISTRIBUÉE PAR PART



* Versement exceptionnel brut par part, soit 20 € net d'impôt pour les associés personnes physiques

** Versement exceptionnel brut par part, soit 24 € net d'impôt pour les associés personnes physiques

*** Versement exceptionnel brut par part, soit 24 € net d'impôt pour les associés personnes physiques

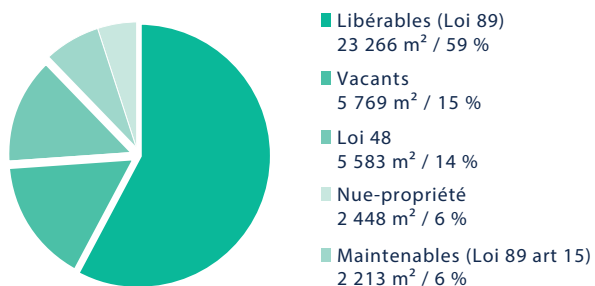


PATRIMOINE



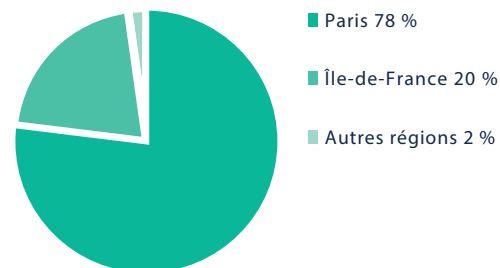
RÉPARTITION PAR STATUT D'OCCUPATION

(exprimée en valorisation HD)

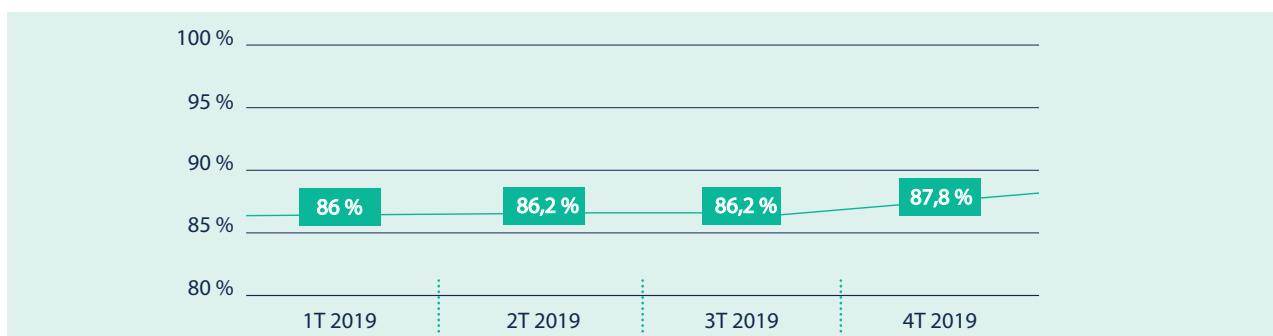


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(exprimée en valorisation HD)



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE AU COURS DE L'ANNÉE 2019 *



* 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 et extraordinaire (mixte), conformément aux articles 20, 21 et 22 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019. 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 1er janvier 2017. Nous soumettrons in fine à votre approbation différentes résolutions à titre extraordinaire résumées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire.

■ RAPPORT DE CONJONCTURE

MARCHÉ RÉSIDENTIEL FRANÇAIS

L'économie française

Après avoir enregistré une croissance de son produit intérieur brut de 1,7 % en 2018, l'économie française marque le pas en 2019, les premiers chiffres indiquant une croissance de seulement 1,2 % sur l'année. Affectée par les événements internationaux comme le conflit Etats-Unis-Iran, l'augmentation des droits de douane entre grandes puissances commerciales et bien sûr par la sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne, l'économie française a également souffert de mouvements sociaux internes, notamment la crise des gilets jaunes en début d'année et les mouvements de grève qui ont ralenti l'activité en fin d'année. En dépit de ce contexte, l'Insee note cependant une amélioration continue de la confiance des ménages au cours de l'année qui était redescendue en dessous de sa moyenne long terme après les mouvements sociaux survenus à l'hiver 2019.

L'inflation, enfin, reste maîtrisée sur l'année, atteignant + 1,1 % pour 2019 contre + 1,8 % en 2018, + 1,0 % en 2017 et + 0,2 % en 2016. Cette inflation limitée, constatée également dans les autres pays de la zone euro, conduit la BCE à ne pas revoir sa politique monétaire et à maintenir ainsi ses niveaux de taux actuels. Cette politique, où les banques se voient appliquer un prélèvement de 0,50 % sur les dépôts qu'elles confient à la banque centrale au lieu de les prêter à leurs clients, tire les taux d'emprunts des particuliers vers le bas et participe ainsi à la dynamique du marché résidentiel.

Le marché résidentiel en France en 2019

L'année 2019 fut exceptionnelle pour le marché résidentiel à tout point de vue. De nombreux records ont en effet été dépassés au cours de l'année, à commencer par le volume de transaction qui a franchi le seuil du million pour la première

fois de son histoire avec 1 068 000 ventes sur l'année. C'est plus de 100 000 transactions par rapport à 2018 et plus de 250 000 par rapport à l'année 2015, deux années qui avaient, en leur temps déjà, enregistré des records de volumes.

Pour la 4^{ème} année consécutive en effet, les prix de l'immobilier résidentiel en France ont enregistré une hausse de 3,7 % au niveau national. Selon la chambre des notaires, le prix moyen au m² serait en hausse de 5,2 % pour les appartements anciens et de 2,6 % pour les maisons, dépassant ainsi le niveau record de 2011.

Le marché des bâtiments neufs est en revanche à contre-courant de l'ancien. Avec une baisse de 20 % de leurs mises en vente en 2019 par rapport à 2018, notamment à cause d'une TVA relevée à 20 % pour les biens qui ne sont pas construits dans un périmètre de 300 mètres autour d'une zone d'aménagement et de rénovation urbaine (ANRU), le marché tourne au ralenti. Les ménages français se rabattent alors sur les logements anciens, ce qui contribue à l'augmentation des prix et au nombre de transactions dans l'ancien.

Dans ce contexte, les ménages gagnent malgré tout en pouvoir d'achat grâce à des taux de financement historiquement bas. Le taux d'intérêt long-terme moyen des nouveaux crédits contractés pour de l'habitation (c'est-à-dire le taux moyen des emprunts à taux fixe de plus de 7 ans) s'est établi à 1,17 % en décembre 2019, contre 1,5 % en janvier 2019, soit une baisse de plus de 30 points de base en un an. Ces nouvelles conditions ont ainsi favorisé l'octroi de crédits, leur nombre augmentant de 8,1 % en 2019 pour un volume en hausse de 172 milliards en 2018 à 186 milliards en 2019. Finalement, la baisse des taux des crédits, assortie à l'évolution du revenu des ménages français et l'allongement des durées d'emprunt auraient augmenté la capacité d'achat des Français de 27 % en l'espace de 4 ans.

Pour 2020, les conditions d'emprunts devraient rester favorables, même si la réglementation européenne a imposé aux banques davantage de vigilance dans l'octroi de leurs crédits.



LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL FRANCILIEN

En ligne avec le marché français, le marché francilien enregistre 176 600 transactions en 2019, soit une hausse de 3,5 % par rapport à 2018, à comparer avec une moyenne annuelle de 147 000 ventes sur les dix dernières années.

Dans cette euphorie immobilière, Paris fait figure d'exception. Contrairement à la tendance haussière de la région, la ville ne compte que 35 200 transactions sur l'année, soit une baisse de 3 % par rapport à 2018 et de 9 % par rapport à 2017. La capitale souffre toujours d'une demande bien supérieure à l'offre créant un marché déséquilibré aux mains des vendeurs. De plus, la politique volontariste de la mairie qui multiplie les préemptions et a converti depuis des années maintenant des milliers de logements privés en logements sociaux accentue ce manque d'offre. Selon les notaires, il s'agit cependant d'un marché sain, les acheteurs étant principalement des utilisateurs, ce qui éloigne la perspective d'une bulle immobilière.

Conséquence de ce manque d'offre, les prix s'envolent à Paris. Le prix au m² médian des appartements anciens s'affiche à fin 2019 à 10 210 €, soit une hausse de 6,6 % par rapport à 2018. En 15 ans, le prix de la pierre parisienne a quasiment doublé. Le secteur avec le prix au m² le plus élevé reste le 6^e arrondissement, avec 13 700 €/m² observé en moyenne au quatrième trimestre 2019 pour un appartement ancien, suivi du 7^e avec 13 550 €/m² et du 1^{er} avec 13 210 €/m². Dans l'ensemble, les 6 arrondissements de l'hypercentre ont un prix au m² standardisé supérieur à 12 000 €/m² tandis que l'ouest ainsi que le 11^e et le 14^e affichent un prix moyen compris entre 10 000 €/m² et 12 000 €/m². Le nord, l'est et le 15^e sont les seuls secteurs qui présentent des prix moyens inférieurs à 10 000 €/m². L'année 2020 devrait continuer sur la même tendance, les avants contrats indiquent une nouvelle hausse de 7 % sur 2020 selon la Chambre des notaires.

Si les villes limitrophes à Paris connaissent le même succès que la capitale (par exemple, les prix sont en hausse de 8,7 % à Neuilly-sur-Seine pour atteindre 10 590 €/m² ou de 9,6 % à Levallois-Perret pour atteindre 9 640 €/m²), la tendance s'inverse à mesure qu'on s'en éloigne. Ainsi, c'est la Grande Couronne qui connaît les hausses de prix les plus modérées et les augmentations du nombre de transactions les plus importantes. Par rapport à la moyenne annuelle des 10 dernières années, les ventes y ont augmenté de 34 % pour les appartements et de 22 % pour les maisons.

Sources :

Notes de conjoncture des Notaires de France 2020

JLL Panorama Résidentiel 2019

■ 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-proprieté), aux viagers, aux conventions d'occupation sociale, 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 province 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. 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 25 %). 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 usufruits 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 sa politique d'investissement dans l'immobilier résidentiel décoté principalement sur les appartements loués en loi 1948, la SCPI change de nom cette année pour devenir Novapierre Résidentiel. Elle s'affirme ainsi comme la spécialiste de l'immobilier résidentiel investissant dans l'immobilier décoté quelle que soit la nature de la décote.

En 2019, par exemple, la décote à l'acquisition a pu être obtenue grâce à l'achat de quatre appartements en nue-proprieté. Le plus emblématique est un appartement en duplex de 148 m² situé rue Mayet dans le 6^e arrondissement parisien acquis pour 1,5 M€ avec un usufruit de 7 ans pour une valeur libre estimée de 2,2 M€. Les 3 autres appartements (2 à Paris, 1 à Courbevoie) ont été acquis en viager. C'est donc au total 3,4 M€ hors droits qui ont été investis en 2019. Des arbitrages ont également été réalisés afin de céder des actifs qui n'étaient pas stratégiques ou dont la plus-value était actée.

Fort de cette dynamique, le patrimoine de Novapierre Résidentiel en valeur libre est estimé à 328,0 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 320,2 M€ en 2018. En valeur occupée, le patrimoine à fin 2019 est porté à 292,0 millions d'euros, en hausse de 7,8 % par rapport à l'année précédente. Les actifs sélectionnés par la SCPI ont pour but

de créer de la valeur sur le long terme afin de faire croître son capital. En ce sens, la distribution de plus-values immobilières et la revalorisation du prix de la part en 2019 permettent à Novapierre Résidentiel de dégager une performance globale de 6,0 %, contre 5,2 % en 2018.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

En 2019, Novapierre Résidentiel a procédé à l'acquisition d'un portefeuille composé de 4 appartements pour une surface

totale de 452 m². La nue-propriété de ces biens a été acquise pour 3 432 000 € hors droits, soit 7 593 €/m². L'estimation, réalisée lors de la signature de la promesse de vente, de revente libre en pleine propriété est de 5 078 000 € hors droits, soit 11 235 €/m², ce qui représente un potentiel de 48 % de valorisation par rapport à la valeur d'achat. Un des appartements dispose d'une durée conventionnelle d'usufruit de 7 ans, tandis que les 3 autres sont détenus en viager libre.

| Appartement | Nb lots | Date achat | m ² | Statut | Prix payé K€ HD | Prix payé € HD/m ² | Loyer | Valeur libre estimée K€ HD | Estimation libre /m ² | Potentiel | TRI prévisionnel | Durée d'occupation |
|-----------------------------------|----------|------------|----------------|---------------|-----------------|-------------------------------|----------|----------------------------|----------------------------------|-------------|------------------|---------------------|
| Bd Beaumarchais Paris 11e | 1 | mars-19 | 117 | Nue-propriété | 745 | 6 368 | 0 | 1 200 | 10 256 | 61 % | | Viager |
| Rue de l'Amiral Roussin Paris 15e | 1 | mars-19 | 119 | Nue-propriété | 880 | 7 395 | 0 | 1 285 | 10 798 | 46 % | | Viager |
| Rue Mayet Paris 6e | 1 | juin-19 | 148 | Nue-propriété | 1 515 | 10 236 | 0 | 2 153 | 14 547 | 42 % | | 7 ans conventionnel |
| Rue Lhomme Courbevoie (92) | 1 | mars-19 | 68 | Nue-propriété | 292 | 4 294 | 0 | 440 | 6 471 | 51 % | | Viager |
| TOTAL | 4 | | 452 | | 3 432 | 7 593 | 0 | 5 078 | 11 235 | 48 % | 3,5 % | Viager |

En 2019, Novapierre Résidentiel a procédé à un programme d'arbitrages détaillé ci-dessous. Au total, 2 815 m² ont été cédés pour un prix net vendeur de 18 615 K€, soit 6 612 €/m². Les lots sont vendus libres après départ de leurs locataires afin de maximiser leur valeur de revente, à l'exception de l'immeuble de Grand Champs vendu entièrement occupé en septembre 2019. Réalisée au profit d'un bailleur social, la vente a été totalement exonérée de plus-values. L'immeuble représente une surface de 1 356 m² pour un prix net vendeur de 8 732 K€, soit 48 % des surfaces et 47 % des prix nets vendeurs des arbitrages 2019.

Les 8 lots situés à Pont Colbert, à Versailles, ont été cédés à un prix net vendeur de 1 951 K€ pour une surface de 488 m². Le reste des arbitrages est composé de 18 lots, répartis sur 10 actifs, cumulant 970,5 m² et cédés pour un prix net vendeur de 7 933 K€, soit 8 174 €/m² en moyenne.

| | Nbre lots | Surface m ² | Prix net vendeur € | Prix payé € | Impôt plus-value Estimation | Plus-value nette prévisionnelle | Expertise en l'état |
|---|-----------|------------------------|--------------------|------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Rue des Grands Champs (BLOC) - Paris XX | 23 | 1 356,0 | 8 731 707 | 3 080 000 | 12 541 | 5 651 707 | 8 052 000 |
| Pont Colbert - Versailles (78) | 8 | 488,5 | 1 950 799 | 1 409 179 | 62 212 | 541 620 | 2 230 000 |
| Place Maurice de Fontenay - Paris XII | 4 | 217,0 | 1 760 000 | 232 000 | 195 620 | 1 528 000 | 1 640 000 |
| Rue Charenton (173) - Paris XI | 4 | 226,4 | 1 320 000 | 352 861 | 204 800 | 1 460 332 | 1 840 000 |
| Rue des Petits Champs - Paris II | 1 | 90,7 | 821 000 | 129 582 | 78 392 | 691 418 | 780 000 |
| Rue Bouilloux Lafont - Paris XV | 2 | 79,1 | 820 000 | 245 000 | 90 340 | 575 000 | 650 000 |
| Rue Charenton (240) - Paris XI | 1 | 22,0 | 811 000 | 99 807 | 78 392 | 148 193 | 190 000 |
| Boulevard de Ménilmontant - Paris XX | 1 | 73,5 | 666 000 | 175 320 | 76 498 | 490 680 | 600 000 |
| Rue Raffet - Paris XVI | 1 | 37,8 | 480 000 | 76 000 | 41 538 | 404 000 | 350 000 |
| Rue Jean-Pierre Timbaud - Courbevoie (92) | 1 | 67,0 | 435 600 | 435 000 | 33 130 | 600 | 380 000 |
| Rue Colonie - Paris XIII | 1 | 47,2 | 397 000 | 65 000 | 49 265 | 332 000 | 380 000 |
| Rue Balzac - Asnières (92) | 1 | 41,2 | 217 391 | 110 000 | 14 966 | 107 391 | 220 000 |
| Avenue de Dixmude - Aubergenville (78) | 1 | 68,1 | 205 000 | 70 000 | 20 890 | 135 000 | 220 000 |
| Total | 49 | 2 815 | 18 615 497 | 6 479 749 | 958 584 | 12 065 941 | 17 532 000 |



ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Comme chaque fin d'année, l'expert de Novapierre Résidentiel a procédé à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine. Celle-ci a été faite lot par lot et en bloc, suivant la même méthodologie que précédemment, fondée sur le manque à gagner par rapport au loyer de marché, actualisé sur la durée estimée d'occupation.

Il en résulte une valeur occupée décotée de 292 043 K€ à mettre en perspective avec une valeur libre de 327 959 K€, soit un potentiel de 12,3 % tel que détaillé dans le tableau Inventaire détaillé des placements immobiliers. À périmètre égal, c'est-à-dire hors acquisitions et cessions survenues lors de la période, la valeur libre a augmenté de + 7,8 % et la valeur occupée de + 13,8 %. Cette année encore, le caractère décoté des acquisitions de Novapierre Résidentiel aura dopé l'évolution favorable de son patrimoine.

Au-delà de la décote pour occupation, dans un souci de prudence et de réalisme, nous retenons également une décote bloc pour certains actifs selon les principes définis lors du Conseil de surveillance de mars 2013. Six adresses « bloc » ont été retenues sur des critères de taille, de marché et de mode de détention juridique. Ces adresses sont évaluées comme devant faire l'objet d'une vente en bloc à terme. Elles sont qualifiées « BLOC » dans le tableau Inventaire détaillé des placements immobiliers. Elles représentent une valorisation totale en bloc de 45 M€ pour une valorisation libre au détail de 53 M€, soit un potentiel de 18 %. L'écart ainsi constaté représente la plus-value qui serait réalisée en cas de libération immédiate des biens. Au total, il ressort un potentiel global de 36 M€, soit 12,3 % de la valeur estimée en l'état, constituant le réservoir de plus-values potentielles de Novapierre Résidentiel, à marché immobilier constant.

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 en portefeuille lors du calcul de chaque valeur liquidative.

CRÉDITS BANCAIRES

La dette globale de la SCPI au 31/12/2019 est de 36,3 M€, comprenant 25 M€ de lignes de crédit et 9,9 M€ d'emprunts bancaires.

La SCPI dispose de deux lignes de crédit, une de 5 M€ jusqu'en août 2020 et une autre de 20 M€ jusqu'en 2023. Les deux lignes de crédit sont totalement utilisées en date du 31/12/2019.

Au 31 décembre 2019, le capital restant dû des emprunts est de 9,9 M€ contre 11,4 M€ à fin 2018.

Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs) est de 12,4 % (10,1 % en 2018), la hausse s'expliquant par le fait que la ligne de crédit de 20 M€ n'était pas encore totalement tirée en 2018. Un détail de l'endettement est présenté en note 10 de l'annexe de l'Etat du patrimoine. Pour mémoire, l'assemblée générale mixte du 15 mai 2013 a autorisé la société de gestion à recourir à des financements avec ou sans sûretés réelles et à procéder à des acquisitions payables à terme.

SITUATION LOCATIVE ET VENTILATION DU PATRIMOINE

Le Taux d'Occupation Physique (TOP) était de 87,8 % à fin 2019.

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 hors loi de 48, Novapierre Résidentiel détient 108 lots en loi de 48 (incluant les baux de sortie de loi de 48), représentant 5 883 m².

Le loyer mensuel moyen des lots en loi de 1948 est de 6,86 € / m². Les lots en loi de 89 dont le loyer mensuel moyen, hors nue-propriété, est de 19,10 € / m², représentent 25 396 m². Ces loyers sont révisés en fonction de l'IRL (Indice de Révision des Loyers), qui a subi une légère hausse de 0,95 % l'an sur la base du dernier indice connu (4^e trimestre 2019). Fin 2019, les lots en nue-propriété représentent 2 448 m², soit 6 % de la valeur du patrimoine, les lots en loi de 1948 représentent 14 % et les lots en loi 1989 maintenables 6 %. Les lots en loi 1989 libérables et les lots vacants représentent 74 % de la valeur du patrimoine.

PERSPECTIVES 2020

Au début de l'année 2020, le marché immobilier résidentiel semble poursuivre la dynamique de 2019. Le marché résidentiel, soutenu par des taux d'intérêts qui restent bas, attire de plus en plus d'investisseurs qui souhaitent diversifier leur patrimoine. La crise mondiale liée à la propagation du virus Covid-19 incite toutefois à la plus grande prudence quant aux investissements immobiliers. Si la plupart des professionnels de l'immobilier soulignent le fait que le marché résidentiel sera le moins touché par la crise, votre SCPI fera preuve de la plus grande vigilance afin de continuer à saisir de bonnes opportunités d'investissement afin de renforcer la qualité de son patrimoine.

■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

Au cours de l'année 2019, le capital effectif est passé de 210 172 parts à 192 442 parts, soit une baisse de 17 730 parts (-8,44 %), par émission de 4 431 parts moins le rachat de 22 025 parts et l'annulation de 136 parts. Les parts sont dès réception inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'insertion (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

Au 31 décembre 2019, 3 605 parts ont fait l'objet d'un rachat au prix de retrait compensé, 18 420 parts ont fait l'objet d'un rachat par le fonds de remboursement et 136 parts ont été annulées.

À fin 2019, 7 851 parts sont en attente de retrait compensé

CAPITAL

| Trimestre | Capital initial | Souscriptions | Retraits compensés | Retraits par le fonds de remboursement | Annulations | Capital final | Souscripteurs |
|-----------|-----------------|---------------|--------------------|--|-------------|---------------|---------------|
| I | 210 172 | 118 | 128 | 8 590 | 0 | 201 572 | 2 160 |
| II | 201 572 | 2 906 | 3 241 | 2 168 | 74 | 198 995 | 2 111 |
| III | 198 995 | 1 336 | 155 | 6 278 | 62 | 193 836 | 2 079 |
| IV | 193 836 | 71 | 81 | 1 384 | 0 | 192 442 | 2 078 |

MARCHE SECONDAIRE

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2019.

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

281 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2019.

FONDS DE REMBOURSEMENT

DOTATION

L'assemblée générale du 17 mai 2017 a porté la dotation maximale du fonds de remboursement à 8 M€. La société de gestion a depuis lors mis en place une politique de cession active destinée à doter le fonds de remboursement par la mise en vente des appartements cessibles dans de bonnes conditions (détention ancienne pour minimiser l'impôt sur la plus-value, statut d'occupation).

Compte tenu de l'alimentation par les ventes et la sortie par les rachats au cours de l'exercice, le solde du fonds de remboursement s'élève à 3,1 M€ au 31 décembre 2019.

RETRAIT PAR LE FONDS

Les dispositions statutaires de retrait par le fonds de remboursement ont été modifiées par décision de l'assemblée générale du 11 mai 2011.

L'article 7 b) des statuts prévoit depuis lors que « si le retrait n'a pu avoir lieu dans le délai d'un mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, mais si le fonds de remboursement le permet, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 % ». Cette modification statutaire a permis de rendre plus attractive votre SCPI en donnant plus de souplesse au mode de fixation du prix de retrait par le fonds de remboursement.

Le prix de retrait par le fonds de remboursement était de 1 040 € au 1^{er} janvier 2019 et, par décision de la société de gestion, ce prix a été réévalué à 1 206 € au 1^{er} mars 2019.



ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION

| | 31/12/2019 | | 31/12/2018 | |
|------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | VALEUR GLOBALE | VALEUR PAR PART | VALEUR GLOBALE | VALEUR PAR PART |
| Valeur comptable (1) | 78 545 253 | 408 | 95 798 016 | 456 |
| Valeur de réalisation (2) | 260 415 806 | 1 353 | 253 513 140 | 1 206 |
| Valeur de reconstitution (3) | 313 513 639 | 1 629 | 304 086 142 | 1 447 |

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2019. 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 après approbation par l'assemblée générale sur la base de la valeur de reconstitution conformément aux articles L. 214-94 et L. 214-109 du Code monétaire et financier. Il est fixé dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 1 466,10 € et 1 791,90 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

Au cours de l'année 2019, le prix de la part a augmenté de 14 € chaque trimestre jusqu'à nouvel avis suite à la décision de la société de gestion.

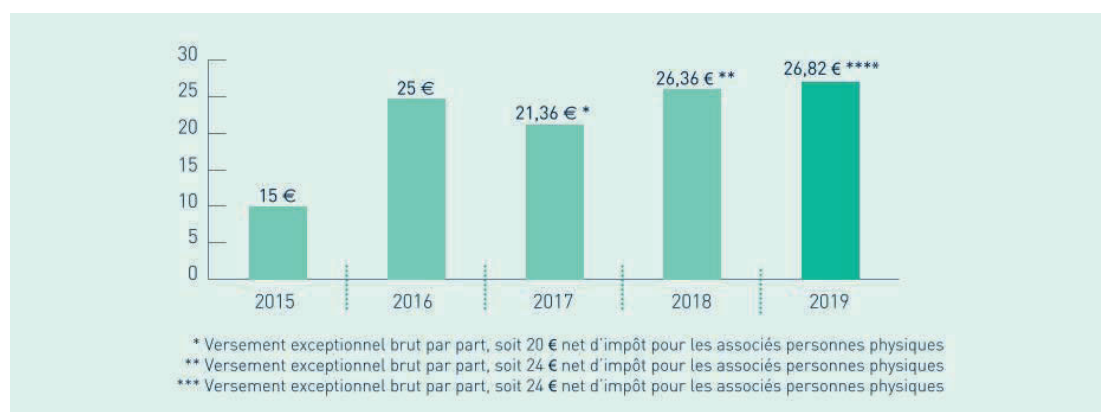
AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 186 212 €. Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

| | |
|---|--------------------|
| Report à nouveau après affectation du résultat 2018 | - 7 752 677 |
| Résultat 2019 | 186 212 |
| Acompte sur distribution | 0 |
| Affectation du résultat 2019 | 186 212 |
| Report à nouveau au 31/12/2019 après affectation du résultat | - 7 566 465 |

DISTRIBUTION DES PLUS-VALUES

Les plus-values nettes et affectées en capitaux propres s'élèvent à 19,18 M€. La société de gestion a décidé de verser en 2019 au titre des plus-values 26,82 € brut par part. Cette distribution constituant du capital est attribuée au nu-propriétaire en cas de démembrement. Les associés pourront opter pour un réinvestissement à un prix d'émission réduit sous forme de parts de la SCPI.



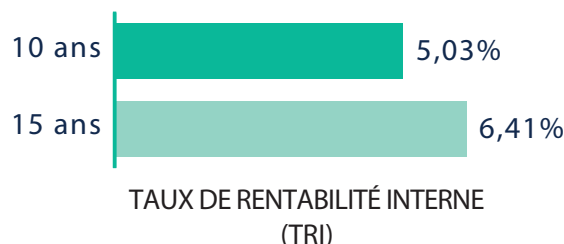
PERFORMANCES

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

Les taux de rentabilité interne à 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 5,03 % et 6,41 %. 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.

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"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. La Société de Gestion prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée. La Société de Gestion tient à la disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique rémunération ainsi que les informations requises par l'article 22 de la Directive.

MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION DE PAREF GESTION

Conformément aux statuts de la SCPI, au 31 décembre 2019, PAREF Gestion a perçu 436 K€ HT en commission de souscription (8,29 % HT des capitaux collectés), 1 083 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers encaissés et des produits financiers nets) avec un minimum trimestriel de 6,15 €/m².

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2019, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Paref Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 28 personnes bénéficiaires en 2019 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage) représentant 18 Equivalent Temps Plein, s'est élevé à 1 216 553 euros. Ce montant se décompose comme suit :

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

964 714 euros, soit 80 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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

142 476 euros, soit 15 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Uniquement les

collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

Montant total des rémunérations périphériques (tickets restaurants, mutuelle, prévoyance) sur l'exercice :

109 363 euros, soit 5 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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

Sont identifiés comme étant des preneurs de risques, les collaborateurs en charge de la gestion des actifs, des fonctions de contrôle et de conformité, des fonctions commerciales : Le Directeur Général, le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI) les Gérants, les Directeurs de pôles (commercial, investissement et gestion).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) en 2019 versées à ces catégories de personnel (5 personnes), dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés s'élève à 425 825 euros.

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

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

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

Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

Les contrôles permanents de 1^{er} niveau (opérationnels) réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles de la Société de Gestion.

Les contrôles permanents de 2^{ème} niveau réalisés par le RCCI, point central du dispositif de conformité et de



contrôle interne, en charge de la relation avec l'autorité de contrôle (l'AMF) qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et au Conseil d'administration de PAREF Gestion ;

Les contrôles périodiques de 3^{ème} niveau assurés par un cabinet de contrôle externe indépendant.

Le Comité des Risques de la société de gestion assure quant à lui le suivi des risques liés à la gestion des FIA.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2019 sont de - 8,08 € pour une part.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant net à déclarer pour une part est de 64,59 € pour l'année 2019.

La valeur IFI de la part Novapierre Résidentiel s'élève à 1 184,02 € 100 % France.

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.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2020

Le 16 mars 2020, dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, le Président de la République Française a annoncé un certain nombre de mesures susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'activité économique en France, notamment la possibilité de suspendre le paiement des loyers pour les petites entreprises.

La nature, l'étendue et la durée de ces mesures ont fait l'objet d'un projet de loi présenté en Conseil des ministres le 18 mars 2020.

Au niveau de la SCPI Novapierre Résidentiel, les événements liés à la crise sanitaire pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires. A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.





COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

| | Note | 31/12/2019 | | 31/12/2018 | |
|---|------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| | | 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 sols d'autrui | | | | | |
| Amortissement de constructions sur sol d'autrui | | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 1 | 111 371 166 | 292 043 011 | 113 653 910 | 270 885 755 |
| Immobilisations en cours | | 11 732 | | | |
| ► PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | | |
| Gros entretiens | 2 | - 1 210 440 | | -483 279 | |
| Provisions pour risques et charges | | | | | |
| ► TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS | | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | 3 | - | | - | |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | | |
| TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I | | 110 172 458 | 292 043 011 | 113 170 632 | 270 885 755 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES | | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | 4 | - | - | - | - |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées | | - | - | - | - |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | | - | - | - | - |
| 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 | 5 | - | - | 277 775 | 277 775 |
| 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 | 6 | 1 016 875 | 1 016 875 | 1 418 473 | 1 418 473 |
| Autres créances | 7 | 3 115 489 | 3 115 489 | 2 740 248 | 2 740 248 |
| Provision pour dépréciation des créances | 6 | - 726 056 | - 726 056 | - 657 000 | - 657 000 |
| ► VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES | | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | 61 083 | 61 083 | 61 083 | 61 083 |
| Fonds de remboursement | 8 | 3 122 052 | 3 122 052 | 7 867 395 | 7 867 395 |
| Autres disponibles | 9 | 0 | - | 1 563 794 | 1 563 794 |
| TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III | | 6 589 443 | 6 589 443 | 13 271 768 | 13 271 768 |
| PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES | | | | | |
| ► DETTES | | | | | |
| Dettes financières | 10 | -36 870 604 | -36 870 604 | - 28 031 033 | -28 031 033 |
| Dettes d'exploitation | 11 | - 973 330 | -973 330 | -1 606 041 | - 1 606 041 |
| Dettes diverses | 11 | -396 640 | -396 640 | -341 706 | -341 706 |
| TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV | | - 38 240 574 | - 38 240 574 | - 29 978 780 | - 29 978 780 |
| COMPTE DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | | | | |
| Charges constatées d'avances | 7 | 23 926 | 23 926 | 13 782 | 13 782 |
| Produits constatés d'avance | 11 | - | - | - 679 386 | -679 386 |
| Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | | | - | | - |
| TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V | | 23 926 | 23 926 | -665 604 | - 665 604 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V) | | 78 545 253 | | 95 798 016 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE | | | 260 415 806 | | 253 513 140 |

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| | Note | 31/12/2018 Situation d'ouverture | Affectation résultat N-1 | Autres mouvements | 31/12/2019 Situation de clôture |
|---|----------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------------------------|
| CAPITAL | 1 | | | | |
| Capital souscrit | | 46 192 740 | | - 3 855 500 | 42 337 240 |
| Capital en cours de souscription | | 45 100 | - | -45 100 | - |
| PRIMES D'EMISSION ET DE FUSION | 2 | | | | |
| Primes d'émission ou de fusion | | 74 011 944 | | - 16 650 515 | 57 361 428 |
| Primes d'émission en cours de souscription | | 232 675 | | -232 675 | - |
| Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion | | -32 060 903 | | -707 969 | -32 768 872 |
| ECARTS DE REEVALUATION | | | | | |
| Ecart de réévaluation | | - | | - | - |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs | | - | | - | - |
| FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVE SUR LE RESULTAT DISTRIBUABLE | | - | | - | - |
| PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLES | 3 | 15 129 157 | | 4 052 764 | 19 181 921 |
| RESERVES | | - | | - | - |
| REPORT A NOUVEAU | 4 | - 5 872 447 | -1 880 250 | 20 | - 7 752 677 |
| RESULTAT DE L'EXERCICE | 5 | -1 880 250 | 1 880 250 | 186 212 | 186 212 |
| ACOMPTE SUR DISTRIBUTION | 5 | - | - | -- | - |
| TOTAL GENERAL | | 95 798 016 | - | -17 252 764 | 78 545 253 |

■ HORS BILAN

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Dettes garanties | 35 449 842 | 27 438 015 |
| Engagements donnés | | |
| Engagements reçus | | |
| Garanties données | | |
| Garanties reçues | | |
| Aval, cautions | | |
| TOTAL | 35 449 842 | 27 438 015 |

■ COMPTE DE RÉSULTAT

| | Note | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| PRODUITS IMMOBILIERS | | | |
| ► PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE | | | |
| Loyers | 1 | 6 329 384 | 6 786 866 |
| Charges facturées | 2 | 931 468 | 780 227 |
| Produits des participations contrôlées | | | |
| Produits annexes | | | |
| Reprises de provisions | 3 | 141 736 | 900 253 |
| Transfert de charges immobilières | 4 | 11 846 | |
| TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I | | 7 414 434 | 8 467 346 |
| ► CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE | | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 5 | - 931 468 | - 2 160 477 |
| Travaux de gros entretiens | 5 | - 1 095 063 | - 3 538 920 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 5 | - 1 538 867 | - 426 528 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | 6 | - 727 162 | - 401 342 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | 7 | - 210 792 | - 657 000 |
| Autres charges immobilières | 8 | - 478 554 | - 618 445 |
| Charges d'intérêts des emprunts | 9 | - 432 180 | - 461 384 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | | | |
| TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II | | - 5 414 084 | - 8 264 095 |
| RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A = I - II) | | 2 000 350 | 203 251 |
| ► PRODUITS D'EXPLOITATION | | | |
| Reprise d'amortissement d'exploitation | | | |
| Reprise de provision d'exploitation | | | |
| Transfert de charges d'exploitation | 10 | 688 747 | 167 977 |
| Reprises de provisions pour créances d'exploitation | | | |
| TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I | | 688 747 | 167 977 |
| ► CHARGES D'EXPLOITATION | | | |
| Commission de la société de gestion | 11 | - 1 771 433 | - 1 450 311 |
| Charges d'exploitation de la société | 12 | - 494 148 | - 403 734 |
| Diverses charges d'exploitation | 13 | - 241 013 | - 492 269 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | | | |
| Dotations aux provisions d'exploitation | | | |
| Dépréciation des créances d'exploitation | | | |
| TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II | | - 2 506 593 | - 2 346 314 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (B = I - II) | | - 1 817 847 | - 2 178 337 |
| ► PRODUITS FINANCIERS | | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | - | - |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | - | - |
| Autres produits financiers | | - | - |
| Reprises de provisions sur charges financières | | - | - |
| TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I | | - | - |
| ► 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) | | - | - |
| ► PRODUITS EXCEPTIONNELS | | | |
| Produits exceptionnels | | 43 131 | 110 390 |
| Reprises de provisions exceptionnelles | | | |
| TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I | | 43 131 | 110 390 |
| ► CHARGES EXCEPTIONNELLES | | | |
| Charges exceptionnelles | | -39 422 | -15 554 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | | |
| TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II | | - 39 422 | - 15 554 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II) | | 3 709 | 94 836 |
| RESULTAT NET (A+B+C+D) | | 186 212 | -1 880 250 |



Rue du Cherche-Midi, Paris VI



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 établis conformément au règlement ANC n°2016-03 homologué le 7 juillet 2016. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation. Les états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variations des capitaux propres et d'un état hors bilan.

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

À la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2016-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement

attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Comme le prévoit le plan comptable SCPI et conformément aux statuts de votre société, certains frais d'acquisition d'immobilisations locatives sont imputées sur la prime d'émission.

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

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

La valeur actuelle des placements immobiliers correspond au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition par la Société de Gestion sur la base des évaluations de l'expert indépendant.

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

| | 31/12/2018 | Acquisitions | Cessions | Travaux | Sortie immobilière de remplacement | 31/12/2019 |
|--|--------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------------------------|--------------------|
| Terrains nus | | | | | | - |
| Terrains et constructions | 113 653 910 | 3 593 000 | -6 479 749 | 2 873 805 | - 2 269 800 | 111 371 166 |
| Construction sur sol d'autrui | | | | | | - |
| Immobilisations en cours de construction | | | | 11 732 | | 11 732 |
| Autres | | | | | | - |
| TOTAL | 113 653 910 | 3 593 000 | -6 479 749 | 2 885 537 | - 2 269 800 | 111 382 899 |

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 programme pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

| | Montant provision 31/12/2018 | Dotation | | Reprise | | Montant provision 31/12/2019 |
|----------------------------------|---------------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| | | Achat d'immeuble | Patrimoine existant au 01/01/2019 | Vente d'immeuble | Patrimoine existant au 01/01/2019 | |
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 | 483 279 | | 727 162 | | | 1 210 441 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 | | | | | - | |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 | | | | | - | |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 | | | | | - | |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 | - | | - | | - | - |
| TOTAL | 483 279 | - | 727 162 | - | - | 1 210 441 |

3. Immobilisations financières contrôlées

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

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

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

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

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

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

La SCPI ne détient pas de participations 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 2019, aucune part n'est en attente d'encaissement.

6. Locataires et comptes rattachés

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

Le solde des comptes locataires hors créances douteuses au 31 décembre 2019 s'élève à 233 K€ contre 685 € au 31 décembre 2018, dont 132 K€ de facture à établir relatif à la TOM récupérable au titre de 2019. Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2018 incluait la facturation des loyers et des charges du 1^{er} trimestre 2019 pour 679 K€, aucun quittance n'est facturé d'avance au 31 décembre 2019.

Les créances douteuses, pour 784 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 726 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 211 K€ et la reprise à 142 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Créances locataires | 232 808 | 684 971 |
| Créances douteuses | 784 067 | 733 502 |
| Dépréciation des créances locataires | - 726 056 | - 657 000 |
| TOTAL | 290 819 | 761 473 |

| | 31/12/2018 | Dotation de l'exercice | Reprise de l'exercice | 31/12/2019 |
|-----------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| Evolution des dépréciations | 657 000 | 210 792 | 141 736 | 726 056 |
| TOTAL | 657 000 | 210 792 | 141 736 | 726 056 |

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 3 139 K€ est détaillé dans le tableau ci-après.

La variation du compte Etat entre 2018 et 2019 est due principalement à la variation des comptes d'impôts sur les plus-values pour 518 K€. Les comptes syndics incluent les fonds de roulement pour 266 K€ et les fournisseurs débiteurs pour 44 K€. Les autres débiteurs incluent notamment les comptes de notaires pour 481 K€.

AUTRES CRÉANCES

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Intérêts ou dividendes à recevoir | - | - |
| Etat et autres collectivités | 2 299 925 | 1 781 925 |
| Syndics | 310 054 | 130 830 |
| Autres débiteurs | 505 511 | 827 493 |
| Charges constatées d'avance | 23 926 | 13 782 |
| TOTAL | 3 139 415 | 2 754 030 |

8. Fonds de remboursement

Selon la réglementation, le fonds 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 17 mai 2017 a porté la dotation maximale du fonds de remboursement à 8 M€.

Le tableau ci-dessous détaille les mouvements sur l'exercice 2019 :

| | 31/12/2018 | Dotation de l'exercice | Reprise de l'exercice | 31/12/2019 |
|-----------------------------------|------------------|------------------------|-----------------------|------------------|
| Fonds de remboursement | 7 867 395 | | | 7 867 395 |
| Prélèvement sur les résultats | | | | - |
| Produits des cessions d'immeubles | | 17 709 125 | | 17 709 125 |
| Remboursement des parts sociales | | | - 22 454 468 | - 22 454 468 |
| TOTAL | 7 867 395 | 17 709 125 | - 22 454 468 | 3 122 052 |

9. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2019 est nul contre 1 564 K€ au 31 décembre 2018.

10. Dettes financières

Les dettes financières sont détaillées ci-dessous et incluent le solde débiteur bancaire pour 1,4 M€, 9,9 M€ d'emprunts bancaire, 19 K€ d'intérêts courus et 25 M€ de lignes de crédit.

Des nouveaux financements ont été mis en place sur 2019 pour un montant total de 20 M€ avec le CA IDF et 5 M€ avec la BRED.

DETTES FINANCIÈRES

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Emprunts | 34 879 167 | 11 438 015 |
| Concours bancaires courants | 1 413 526 | 16 000 000 |
| TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT | 36 292 693 | 27 438 015 |
| TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS | 577 912 | 593 018 |
| TOTAL | 36 870 604 | 28 031 033 |

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

| | Jusqu'à 1 an | de 1 à 5 ans | À plus de 5 ans | TOTAL |
|--------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Emprunts à taux fixe | | | | |
| Emprunts amortissables | 806 202 | | - | 806 202 |
| Emprunts "in fine" | 1 413 526 | | | 1 413 526 |
| Emprunts à taux variable | | | | |
| Emprunts amortissables | 444 871 | 1 754 277 | 5 403 516 | 7 602 664 |
| Emprunts "in fine" | | 25 000 000 | 1 470 300 | 26 470 300 |
| TOTAL | 2 664 599 | 26 754 277 | 6 873 816 | 36 292 693 |

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Emprunts immobiliers | 34 879 167 | 27 438 015 |
| Autres emprunts | | |
| TOTAL | 34 879 167 | 27 438 015 |

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS A TAUX FIXE

| | Capital restant dû | Taux | Échéance | I.R.A. |
|--------------------------|--------------------|--------|------------|--------|
| SNI 8 000 K€ | 356 837 | 3,30 % | 15/04/2020 | |
| Crédit Agricole 3 800 K€ | 449 365 | 3,90 % | 10/10/2020 | |
| | 806 202 | | | |

11. 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.

La variation entre 2019 et 2018 s'explique par des factures de travaux reçues fin 2018 et payées en 2019.

AUTRES DETTES

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Locataires créditeurs | 48 636 | 49 435 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 973 330 | 1 606 041 |
| Etats et autres collectivités | 40 636 | 41 319 |
| Autres créditeurs | 81 790 | 33 399 |
| Dividendes | 225 579 | 217 554 |
| Produits constatés d'avance | - | 679 386 |
| TOTAL DES AUTRES DETTES | 1 369 970 | 2 627 134 |

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 variable en fonction du mois, calculée par différence. Cette dernière est la différence entre le prix de souscription (1 369 € au 1^{er} trimestre 2019, 1 383 € au 2^{ème} trimestre 2019, 1 397 € au 3^{ème} trimestre 2019, 1 411 € au 4^{ème} trimestre 2019) et la valeur nominale de la part sociale.

2. Capital et prime d'émission en cours

Il s'agit des souscriptions reçues en fin d'année et financées par des crédits bancaires non débloqués au 31 décembre 2019.

Concernant le prélèvement sur la prime d'émission, les statuts de la SCPI prévoient que les éléments suivants soient imputés

sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. Sur l'exercice ont été prélevé 436 K€ de commission de souscription et 272 K€ de frais d'acquisition d'immeuble.

3. 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 de 12 M€.

Les sorties de composants s'élèvent à 2 269 800 €.

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 1 ^{er} janvier 2019 | | | | 15 129 157 | | 15 129 157 |
| Ventes 2019 | | | | - | | - |
| VE Lot 495 Pont colbert | 227 309 | 159 648 | | 67 661 | | 67 661 |
| VE lot 14 64-66 Ménilmontant | 666 000 | 175 320 | | 490 680 | | 490 680 |
| VE Lot 468 Pont Colbert | 263 445 | 189 432 | | 74 013 | | 74 013 |
| VE Lot 1013 Maurice de Fontenay 6-8 | 336 000 | 40 000 | | 296 000 | | 296 000 |
| VE Lot 212 173 rue Charenton | 440 000 | 101 200 | | 338 800 | | 338 800 |
| VE Lot 494 Pont Colbert | 263 445 | 188 937 | | 74 508 | | 74 508 |
| VE Lot 1127 Maurice de Fontenay | 557 000 | 74 000 | | 483 000 | | 483 000 |
| VE Lot 57 bis Rue de la Colonie | 397 000 | 65 000 | | 332 000 | | 332 000 |
| VE Lot 4 16 rue de Balzac | 217 391 | 110 000 | | 107 391 | | 107 391 |
| VE Lot 6 175/181 Rue Jean Pierre Timbaud | 435 600 | 435 000 | | 600 | | 600 |
| VE Lot 513 Pont colbert | 223 880 | 156 530 | | 67 350 | | 67 350 |
| VE Lot 467 Pont colbert | 222 915 | 156 530 | | 66 385 | | 66 385 |
| VE Lot 510 Charenton | 563 000 | 117 996 | | 445 004 | | 445 004 |
| VE Lot 538 Pont Colbert | 213 265 | 160 435 | | 52 830 | | 52 830 |
| VE Lot 1199 Maurice de Fontenay | 543 000 | 74 000 | | 469 000 | | 469 000 |
| VE Lot 554 Pont Colbert | 285 640 | 208 730 | | 76 910 | | 76 910 |
| VE Lot 22 46/48 rue Raffet | 480 000 | 76 000 | | 404 000 | | 404 000 |
| VE Lot 1159 Maurice de Fontenay | 324 000 | 44 000 | | 280 000 | | 280 000 |
| VE Lot 243 173 rue de Charenton | 416 000 | 103 665 | | 312 335 | | 312 335 |
| VE Petit champ 24.09.2019 | 821 000 | 129 582 | | 691 418 | | 691 418 |
| VE Grand Champs 30.09.2019 | 8 731 707 | 3 080 000 | | 5 651 707 | | 5 651 707 |
| VE Aubergenville | 205 000 | 70 000 | | 135 000 | | 135 000 |
| VE Lot 59 240 rue de Charenton | 248 000 | 30 000 | | 218 000 | | 218 000 |
| VE Lot 208 173 rue de Charenton | 464 000 | 99 807 | | 364 193 | | 364 193 |
| VE Lot 577 Pont Colbert | 250 900 | 188 937 | | 61 963 | | 61 963 |
| VE Lot 10 et 30 Bouilloux lafont | 435 000 | 95 000 | | 340 000 | | 340 000 |
| VE Lot 10 et 30 Bouilloux lafont | 385 000 | 150 000 | | 235 000 | | 235 000 |
| | 18 615 497 | 6 479 749 | - | 27 264 905 | - | 27 264 905 |
| Frais sur cessions | | 374 223 | | - 374 223 | | - 374 223 |
| Distributions plus-values 2019 | | | 5 438 962 | - 5 438 962 | | - 5 438 962 |
| Sortie composant | | | | | - 2 269 800 | - 2 269 800 |
| | 18 615 497 | 6 853 972 | 5 438 962 | 21 451 721 | - 2 269 800 | 19 181 921 |

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève après affectation du résultat de 2018 à - 7 752 677 €.

Après affectation du résultat de 2019, il s'élèvera à - 7 566 465 €.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2019 s'élève à 186 212 €, aucun acompte n'a été distribué au cours de l'année.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2019 soit :

Résultat de l'exercice 2018 = 1 880 250 €

Affectation de la totalité en report à nouveau dont le montant débiteur a été porté de - 5 872 447 € à - 7 752 677 €.

■ 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 2019 s'élèvent à 6,3 M€ contre 6,8 M€ pour 2018. Les loyers facturés baissent par rapport à 2018 et sont consécutives aux cessions qui font suite à la campagne d'arbitrage effectuée sur l'exercice 2019.

Les acquisitions effectuées sur le 1^{er} semestre 2019 sont en démembrement et n'ont donc pas généré de revenus locatifs.

Les loyers du 4^{ème} trimestre 2019 sont stables et s'élèvent à 1 575 454 € contre 1 576 040 € au 3^{ème} trimestre 2019.

2. Charges facturées

Le montant de 931 K€ se décompose entre les charges immobilières récupérables pour 84 %, soit 798 K€, et de taxes pour 133 K€.

3. Reprises de provisions

Elles correspondent à la provision pour créances douteuses de 141 K€.

4. Transferts de Charges immobilières

Il s'agit de remboursements d'assurance sur plusieurs actifs pour un montant total de 12 K€.

5. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 3,93 M€ (charges récupérables d'exploitation et de taxes récupérables pour 931 K€, charges d'entretien pour 330 K€, gros entretien pour 1,43 M€ et des charges et taxes non récupérables pour 1,23 K€).

La diminution par rapport à 2018 provient notamment des gros entretiens pour un montant de 1,4 M€ sur l'exercice 2019 contre 3,5 M€ en 2018.

6. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 727 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au § Etat du patrimoine - Placements immobiliers - 2. Provisions pour gros entretiens.

7. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 211 K€.

8. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges immobilières pour 478 K€, les honoraires d'avocats, de diagnostics, les frais d'actes et de contentieux pour 299 K€, les créances irrécouvrables pour 30 K€, la CRL pour 122 K€ et les assurances pour 27 K€.

La baisse des autres charges immobilières de 139 K€ est relative aux honoraires de diagnostic sur 2018 qui ont été engagés dans le cadre de la mise aux normes environnementales et de création de valeur pour 280 K€.

9. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 432 K€, en légère baisse par rapport à l'exercice 2018 (461 K€) du fait de l'augmentation des lignes de crédit sur le CA IDF et du non-recours à de nouveaux emprunts. Un détail des dettes financières est fourni au § Etat du patrimoine - Autres actifs et passifs d'exploitation - 9. Autres disponibilités.

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, une partie des frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

Les transferts d'un montant de 688 K€ se décomposent en commissions de souscriptions pour 436 K€ et de commissions d'arbitrage pour 253 K€.

11. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2019 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 1 083 K€ (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 436 K€ (8,29 % HT des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 517 € (frais de dossier 75 €)
- Commission sur arbitrage : 253 K€ (de 1 % à 2 % maximum en fonction du montant du prix de vente)
- Commission de pilotage des travaux : 7 K€ (0,5 % HT maximum des travaux)

12. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 47 K€, des expertises immobilières pour 50 K€, du dépositaire pour 15 K€, des honoraires d'avocats d'exploitation pour 14 K€, des honoraires divers pour 13 K€, de la TVA non récupérable pour 355 K€.



13. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 109 K€, les jetons de présence pour 6,6 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 125 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 + 4 K€, il se compose d'écritures de produits et charges sur les exercices antérieurs.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations avec les parties liées que celles faites avec Paref Gestion détaillées en note 11 ci-dessus.

EVÈNEMENTS POST CLOTÛRE

Le 16 mars 2020, dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, le Président de la République Française a annoncé un certain nombre de mesures susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'activité économique en France, notamment la possibilité de suspendre le paiement des loyers pour les petites entreprises.

La nature, l'étendue et la durée de ces mesures ont fait l'objet d'un projet de loi présenté en Conseil des ministres le 18 mars 2020.

Au niveau de la SCPI Novapierre Résidentiel, les événements liés à la crise sanitaire pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires. A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.



Rue de Miromesnil, Paris VIII



TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

■ RÉSULTAT PAR PART *

| | 2015 | | 2016 | | 2017 | | 2018 | | 2019 | |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|---------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | € | % | € | % | € | % | € | % | € | % |
| ► REVENUS (1) | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 30,4 | 100,0 | 29,4 | 99,8 | 34,66 | 99,95 | 35,6 | 98,6 | 36,3 | 99,4 |
| Produits des participations contrôlées | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Produits financiers | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Produits divers (2) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,2 | 0,0 | 0,05 | 0,5 | 1,4 | 0,2 | 0,6 |
| TOTAL REVENUS | 30,4 | 100,0 | 29,4 | 100,0 | 34,67 | 100,00 | 36,2 | 100,0 | 36,5 | 100,0 |
| ► CHARGES (1) | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 5,2 | 17,0 | 5,0 | 17,0 | 5,52 | 15,91 | 6,0 | 16,7 | 6,7 | 18,3 |
| Autres frais de gestion (3) | 3,8 | 12,5 | 2,8 | 9,5 | 3,03 | 8,75 | 4,3 | 11,9 | 2,6 | 7,1 |
| Charges locatives et entretien du patrimoine | 17,4 | 57,2 | 12,0 | 40,7 | 15,76 | 45,45 | 31,8 | 87,8 | 20,2 | 55,3 |
| Charges financières | 1,4 | 4,6 | 1,1 | 3,7 | 0,89 | 2,58 | 2,2 | 6,0 | 2,2 | 5,9 |
| SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES | 27,7 | 91,4 | 20,9 | 70,9 | 25,20 | 72,68 | 44,3 | 122,4 | 31,6 | 86,6 |
| ► Amortissement net | | | | | | | | | | |
| - patrimoine | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| - autres | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| ► Provisions nettes | | | | | | | | | | |
| - pour travaux | 3,8 | 12,4 | 7,8 | 26,4 | 0,55 | 1,58 | 1,9 | 5,2 | 3,6 | 9,9 |
| - autres | 0,6 | 2,0 | 0,4 | 1,4 | -2,66 | -7,68 | -1,1 | -3,2 | 0,3 | 0,9 |
| SOUS TOTAL CHARGES INTERNES | 4,4 | 14,5 | 8,2 | 27,8 | -2,11 | -6,10 | 0,7 | 2,1 | 4,0 | 10,9 |
| TOTAL CHARGES | 32,1 | 105,8 | 29,1 | 98,7 | 23,09 | 66,58 | 45,0 | 124,5 | 35,6 | 97,5 |
| RESULTAT | -1,8 | -5,8 | 0,0 | 0,0 | 11,59 | 33,42 | -8,85 | -24,5 | 0,93 | 2,5 |
| Variation report à nouveau | -1,8 | | 0,0 | | 11,59 | | -8,85 | | 0,93 | |
| Variation autres réserves | 0,0 | | 0,0 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | |
| Revenus distribués (hors plus values) | 0,0 | | 0,0 | | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | |
| Rappel Plus-values distribuées | 15,0 | | 25,0 | | 21,36 | | 26,36 | | 26,82 | |
| Total Revenus distribués | 15,0 | | 25,0 | | 21,36 | | 26,36 | | 26,82 | |
| Nombre de parts au 31.12 | 230 802 | | 223 388 | | 215 349 | | 210 172 | | 192 442 | |
| Nombre de parts moyen pour l'exercice | 233 018 | | 226 217 | | 220 222 | | 212 362 | | 200 204 | |

* 5 derniers exercices

Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes.

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

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

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

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

| | 31/12/2018 | Variation | 31/12/2019 |
|--|--------------------|-------------------|--------------------|
| Variation de capital, y compris prime d'émission | 120 482 459 | -20 783 791 | 99 698 668 |
| Cessions d'immeubles | 28 119 766 | 6 479 749 | 34 599 515 |
| Plus ou moins values sur ventes d'immeubles | 15 129 157 | 4 052 764 | 19 181 921 |
| Bénéfice hors plus-values de cession | -1 880 250 | 2 066 462 | 186 212 |
| Autres mouvements sur report à nouveau et réserves | -5 872 447 | -1 880 230 | -7 752 677 |
| Variation des dettes à long terme | 11 438 015 | 23 441 152 | 34 879 167 |
| Variation des dettes à court terme | 18 540 765 | - 15 179 357 | 3 361 407 |
| Dotations nettes aux provisions | 1 148 883 | 37 631 | 1 186 514 |
| TOTAL DES RESSOURCES | 187 106 347 | -1 765 619 | 185 340 727 |
| Acquisitions d'immeubles nettes des cessions | 141 773 676 | 4 208 737 | 145 982 413 |
| Commission de souscription | 19 465 544 | 435 767 | 19 901 311 |
| Frais d'acquisition | 12 595 358 | 272 203 | 12 867 561 |
| Variation des valeurs réalisables | 3 779 497 | -373 189 | 3 406 308 |
| Fonds de remboursement | 7 867 395 | -4 745 343 | 3 122 052 |
| Dividendes | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL DES EMPLOIS | 185 481 470 | -201 826 | 185 279 644 |
| DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE | 1 624 877 | -1 563 794 | 61 084 |
| Passif exigible | -18 540 765 | 15 179 357 | - 3 361 407 |
| Variation des valeurs réalisables | 3 779 497 | -373 189 | 3 406 308 |
| Solde des dettes associés | 217 554 | 8 025 | 225 579 |
| Cessions en cours | | 0 | |
| Acquisitions en cours | | 0 | |
| DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES | -12 918 837 | 13 250 399 | 331 563 |

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL *

| Année (31/12) | Capital nominal 220 € | 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 |
|------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|-------------------|--|---------------------------|
| | € | € | | | € | € |
| 2015 | 50 798 440 | - 4 778 975 | 230 902 | 2 335 | 346 713 | 1 289 |
| 2016 | 49 145 360 | - 7 459 236 | 223 388 | 2 301 | 304 733 | 1 289 |
| 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 |

* 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 | | |
| | € | € | € | € |
| 2015 | 1 289 | 1 160,74 | 15 | - 58,16 |
| 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 |

* 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.

■ MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS *

| Année | Parts retirées | | Demandes en suspens | Délai moyen d'exécution | Rémunération du gérant sur les cessions |
|-------|----------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------|--|
| | Nombre | % des parts en circulation | | | € |
| 2 015 | 8 621 | 3,73 | 8 013 | 15 | 9 600 |
| 2 016 | 11 126 | 4,98 | 12 712 | 15 | 11 550 |
| 2 017 | 11 382 | 5,29 | 16 047 | 15 | 0 |
| 2 018 | 7 477 | 3,56 | 18 745 | ** 15 | 0 |
| 2019 | 22 161 | 11,52 | 7 851 | ** 15 | 517 |

* 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 de lots | Surface (m²) | Loyer annuel 2019 (K€) | Prix payé (K€) | Valeur occupée 2019 (K€) (1) | Valeur libre 2019 (K€) (2) | Valeur occupée 2018 (K€) (1) |
|--------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------|------------|--------------|------------------------|----------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| 92200 | NEUILLY-SUR-SEINE | Charcot | 24/06/97 | 1 | 56 | 13 | 46 | | | |
| 75016 | PARIS | Fantin Latour | 07/08/97 | 2 | 134 | 29 | 208 | | | |
| 75020 | PARIS | Pyrénées | 12/09/97 | 4 | 193 | 23 | 145 | | | |
| 75020 | PARIS | Villiers de l'Isle Adam | 12/09/97 | 3 | 195 | 8 | 127 | | | |
| 92100 | BOULOGNE | Pierre Grenier | 02/10/97 | 5 | 174 | 14 | 146 | | | |
| 94130 | NOGENT SUR MARNE | L'abbé Guilleminault | 28/10/97 | 1 | 40 | 3 | 32 | | | |
| 75018 | PARIS | Saint Ouen | 28/10/97 | 1 | 52 | 5 | 37 | | | |
| 75015 | PARIS | Pléto | 19/12/97 | 3 | 242 | 59 | 385 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 1997 | | | | 20 | 1 086 | 154 | 1 126 | 8 440 | 9 043 | 7 480 |
| 75017 | PARIS | Jonquière | 23/01/98 | 1 | 50 | 5 | 37 | | | |
| 75016 | PARIS | Georges Mandel | 02/07/98 | 1 | 111 | 32 | 213 | | | |
| 75016 | PARIS | Raffet | 24/11/98 | 10 | 183 | 31 | 293 | | | |
| 75003 | PARIS | Beaumarchais | 15/12/98 | 1 | 1 | 0 | 5 | | | |
| 75007 | PARIS | Grenelle | 15/12/98 | 1 | 9 | 0 | 16 | | | |
| 75007 | PARIS | Masseran | 15/12/98 | 1 | 203 | 0 | 244 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 1998 | | | | 15 | 557 | 68 | 808 | 5 878 | 6 132 | 4 560 |
| 75009 | PARIS | Amsterdam | 01/10/99 | 3 | 68 | 13 | 76 | | | |
| 75017 | PARIS | Tocqueville | 20/10/99 | 9 | 578 | 60 | 785 | | | |
| 75004 | PARIS | Lombards | 22/12/99 | 4 | 201 | 4 | 301 | | | |
| 75003 | PARIS | Debelleye | 28/12/99 | 2 | 54 | 5 | 60 | | | |
| 75006 | PARIS | Seine | 28/12/99 | 1 | 98 | 28 | 290 | | | |
| 75010 | PARIS | Vinaigriers | 28/12/99 | 2 | 88 | 18 | 76 | | | |
| 75012 | PARIS | Elisa Lemonnier | 28/12/99 | 1 | 52 | 0 | 46 | | | |
| 75015 | PARIS | Blomet | 28/12/99 | 1 | 27 | 9 | 30 | | | |
| 92700 | COLOMBES | Henri Neveu | 28/12/99 | 2 | 159 | 14 | 137 | | | |
| 75018 | PARIS | Hermel | 29/12/99 | 5 | 223 | 23 | 221 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 1999 | | | | 30 | 1 548 | 174 | 2 022 | 13 603 | 15 123 | 11 570 |
| 75013 | PARIS | Martin Bernard | 13/01/00 | 3 | 27 | 0 | 36 | | | |
| 75015 | PARIS | St Charles | 13/01/00 | 4 | 64 | 21 | 100 | | | |
| 75011 | PARIS | Parmentier | 27/01/00 | 4 | 133 | 19 | 190 | | | |
| 75011 | PARIS | Oberkampf | 11/02/00 | 1 | 92 | 27 | 110 | | | |
| 75009 | PARIS | Chauchat | 31/03/00 | 3 | 95 | 14 | 141 | | | |
| 75004 | PARIS | Francs Bourgeois | 22/05/00 | 5 | 279 | 50 | 516 | | | |
| 75002 | PARIS | Montmartre | 23/05/00 | 2 | 96 | 26 | 134 | | | |
| 94700 | MAISONS ALFORT | Général Leclerc | 08/06/00 | 3 | 175 | 17 | 145 | | | |
| 75016 | PARIS | Faisanderie | 04/10/00 | 1 | 66 | 12 | 107 | | | |
| 92300 | LEVALLOIS PERRET | Jules Ferry | 23/10/00 | 5 | 152 | 27 | 189 | | | |
| 75011 | PARIS | Charonne | 20/12/00 | 2 | 79 | 22 | 144 | | | |
| 75014 | PARIS | Charles Divry | 20/12/00 | 2 | 94 | 19 | 211 | | | |
| 75011 | PARIS | Folie Méricourt | 20/12/00 | 6 | 196 | 43 | 226 | | | |
| 75018 | PARIS | Damrémont | 21/12/00 | 12 | 617 | 119 | 726 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2000 | | | | 53 | 2 165 | 416 | 2 975 | 17 990 | 20 085 | 16 117 |
| 75012 | PARIS | Charenton | 08/01/01 | 3 | 159 | 28 | 198 | | | |
| 75013 | PARIS | Peupliers | 25/01/01 | 2 | 100 | 10 | 116 | | | |
| 75012 | PARIS | Picpus | 09/02/01 | 2 | 80 | 15 | 91 | | | |
| 75005 | PARIS | Lyonnais | 09/02/01 | 3 | 133 | 18 | 261 | | | |
| 75020 | PARIS | Couronnes | 09/02/01 | 5 | 272 | 61 | 286 | | | |
| 75019 | PARIS | Moselle | 09/02/01 | 2 | 45 | 8 | 53 | | | |
| 75014 | PARIS | Château | 01/03/01 | 3 | 105 | 27 | 138 | | | |
| 94300 | VINCENNES | Diderot | 01/03/01 | 4 | 72 | 14 | 77 | | | |
| 75020 | PARIS | Mouraud | 01/03/01 | 2 | 59 | 5 | 41 | | | |
| 75013 | PARIS | Providence | 01/03/01 | 1 | 57 | 0 | 67 | | | |
| 75011 | PARIS | Montreuil | 02/04/01 | 4 | 72 | 6 | 75 | | | |
| 75013 | PARIS | Gobelins | 03/08/01 | 12 | 799 | 194 | 1 475 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2001 | | | | 43 | 1 953 | 386 | 2 878 | 16 510 | 18 610 | 13 730 |
| 75011 | PARIS | Ledru Rollin | 26/02/02 | 3 | 167 | 46 | 368 | | | |
| 75012 | PARIS | Maurice de Fontenay | 12/04/02 | 16 | 737 | 167 | 670 | | | |
| 75011 | PARIS | Montreuil | 17/05/02 | 13 | 536 | 50 | 723 | | | |
| 75010 | PARIS | Lafayette | 29/05/02 | 33 | 1 081 | 192 | 410 | | | |
| 75012 | PARIS | Charenton | 31/10/02 | 23 | 386 | 54 | 806 | | | |
| 75019 | PARIS | Secrétan | 12/12/02 | 2 | 203 | 18 | 340 | | | |
| 75013 | PARIS | Colonie | 26/12/02 | 3 | 205 | 18 | 405 | | | |



| Code Postal | Ville | Adresse | Date d'achat | Nb de lots | Surface (m²) | Loyer annuel 2019 (K€) | Prix payé (K€) | Valeur occupée 2019 (K€) (1) | Valeur libre 2019 (K€) (2) | Valeur occupée 2018 (K€) (1) |
|--------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------|------------|--------------|------------------------|----------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| TOTAL ACQUISITIONS 2002 | | | | 93 | 3 315 | 545 | 3 722 | 25 650 | 28 310 | 22 452 |
| 75019 | PARIS | Simon Bolivar | 15/04/03 | 10 | 376 | 48 | 656 | | | |
| 92170 | VANVES | Parc | 15/04/03 | 1 | 47 | 13 | 68 | | | |
| 92130 | ISSY LES MOULINEAUX | Henri Tariel | 15/04/03 | 5 | 273 | 55 | 424 | | | |
| 75011 | PARIS | République | 29/04/03 | 1 | 88 | 25 | 181 | | | |
| 75011 | PARIS | Roquette | 29/04/03 | 4 | 183 | 24 | 375 | | | |
| 75002 | PARIS | Thorel | 29/04/03 | 1 | 80 | 26 | 164 | | | |
| 75020 | PARIS | Ménilmontant | 11/06/03 | 2 | 65 | 9 | 138 | | | |
| 75018 | PARIS | Doudeauville | 30/09/03 | 27 | 1 330 | 234 | 2 006 | | | |
| 75012 | PARIS | Charles Baudelaire | 30/12/03 | 3 | 55 | 16 | 90 | | | |
| 75018 | PARIS | Marcadet | 30/12/03 | 3 | 94 | 3 | 180 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2003 | | | | 57 | 2 591 | 453 | 4 282 | 19 699 | 21 703 | 17 600 |
| 75014 | PARIS | Raymond Losserand | 01/03/04 | 18 | 697 | 182 | 1 559 | | | |
| 75015 | PARIS | Dombasle | 26/03/04 | 6 | 313 | 82 | 716 | | | |
| 75008 | PARIS | Berri | 15/07/04 | 8 | 613 | 66 | 2 133 | | | |
| 92200 | NEUILLY SUR SEINE | Argenson | 22/07/04 | 15 | 1 197 | 208 | 4 890 | | | |
| 75015 | PARIS | Alexandre Cabanel | 23/07/04 | 6 | 518 | 150 | 2 200 | | | |
| 75019 | PARIS | Botzaris BLOC | 23/12/04 | 40 | 3 287 | 632 | 7 281 | | | |
| 75014 | PARIS | Moulin Vert | 30/12/04 | 1 | 46 | 14 | 80 | | | |
| 75015 | PARIS | Bouilloux Lafont | 30/12/04 | 1 | 42 | 0 | 95 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2004 | | | | 95 | 6 713 | 1 334 | 18 754 | 59 079 | 66 930 | 52 457 |
| 94600 | CHOISY LE ROI | Auguste Blanqui | 22/02/05 | 9 | 959 | 48 | 1 300 | | | |
| 75018 | PARIS | Etienne Jodelle | 25/04/05 | 2 | 63 | 5 | 139 | | | |
| 92600 | ASNIERES SUR SEINE | Balzac | 21/09/05 | 1 | 42 | 10 | 92 | | | |
| 75012 | PARIS | Plcpus | 22/09/05 | 1 | 23 | 1 | 69 | | | |
| 92000 | NANTERRE | Alexandre | 22/09/05 | 4 | 94 | 10 | 138 | | | |
| 94000 | VINCENNES | Laitières | 22/09/05 | 1 | 26 | 0 | 52 | | | |
| 75012 | PARIS | Bastille | 15/12/05 | 10 | 616 | 162 | 2 578 | | | |
| 92290 | CHATENAY MALABRY | Verriere | 23/12/05 | 11 | 959 | 53 | 1 148 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2005 | | | | 39 | 2 782 | 289 | 5 516 | 11 233 | 12 301 | 10 273 |
| 75008 | PARIS | Bienfaisance | 31/05/06 | 1 | 146 | 16 | 550 | | | |
| 92400 | COURBEVOIE | Georges Clemenceau | 15/06/06 | 1 | 70 | 12 | 160 | | | |
| 78000 | VERSAILLES | St Antoine | 15/06/06 | 1 | 58 | 0 | 135 | | | |
| 78320 | LE MESNIL ST DENIS | Patriarches | 15/06/06 | 3 | 206 | 25 | 325 | | | |
| 92370 | CHAVILLE | St Paul | 15/06/06 | 2 | 91 | 18 | 200 | | | |
| 92100 | BOULOGNE BILLANCOURT | Vauthier | 15/09/06 | 3 | 148 | 39 | 651 | | | |
| 75009 | PARIS | JB Pigalle | 29/12/06 | 4 | 227 | 60 | 977 | | | |
| 92200 | NEUILLY SUR SEINE | Berteaux Dumas | 29/12/06 | 2 | 266 | 44 | 1 600 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2006 | | | | 17 | 1 212 | 214 | 4 598 | 8 737 | 9 402 | 7 880 |
| 75016 | PARIS | Pompe | 23/01/07 | 2 | 132 | 9 | 690 | | | |
| 75008 | PARIS | Commandant Rivière | 13/02/07 | 6 | 324 | 57 | 1 710 | | | |
| 75008 | PARIS | Franklin Roosevelt | 13/02/07 | 2 | 217 | 15 | 1 090 | | | |
| 75020 | PARIS | Surmelin | 14/03/07 | 6 | 258 | 31 | 876 | | | |
| 75011 | PARIS | Charonne | 28/03/07 | 7 | 330 | 80 | 1 450 | | | |
| 75011 | PARIS | République | 30/03/07 | 4 | 328 | 42 | 1 150 | | | |
| 75016 | PARIS | Albéric Magnard | 09/05/07 | 2 | 205 | 55 | 1 100 | | | |
| 75011 | PARIS | Malte | 11/05/07 | 13 | 572 | 56 | 2 054 | | | |
| 75005 | PARIS | Monge | 28/05/07 | 2 | 169 | 31 | 1 000 | | | |
| 75014 | PARIS | Lourcine | 07/08/07 | 10 | 696 | 125 | 3 170 | | | |
| 92000 | NANTERRE | Volant - BLOC | 02/10/07 | 16 | 1 037 | 130 | 1 069 | | | |
| 92000 | NANTERRE | Waldeck-Rochet - BLOC | 02/10/07 | 13 | 895 | 98 | 856 | | | |
| 92000 | NANTERRE | Dr Foucault - BLOC | 02/10/07 | 8 | 403 | 45 | 425 | | | |
| 75016 | PARIS | Fontaine | 22/10/07 | 40 | 1 519 | 314 | 4 661 | | | |
| 78170 | LA CELLE SAINT CLOUD | Mail de L'Europe - BLOC | 30/11/07 | 10 | 597 | 100 | 1 117 | | | |
| 92110 | CLICHY | Jean-Jaurès | 27/12/07 | 3 | 160 | 24 | 405 | | | |
| 92700 | COLOMBES | Félix Faure | 27/12/07 | 1 | 46 | 3 | 110 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2007 | | | | 145 | 7 888 | 1 215 | 22 933 | 51 755 | 57 387 | 46 650 |
| 75011 | PARIS | Beaumarchais | 26/02/08 | 1 | 96 | 11 | 380 | | | |
| 78000 | VERSAILLES | Pont Colbert | 29/04/08 | 5 | 304 | 46 | 770 | | | |
| 92300 | LEVALLOIS PERRET | Président Wilson | 29/04/08 | 10 | 856 | 228 | 4 662 | | | |

| Code Postal | Ville | Adresse | Date d'achat | Nb de lots | Surface (m²) | Loyer annuel 2019 (K€) | Prix payé (K€) | Valeur occupée 2019 (K€) (1) | Valeur libre 2019 (K€) (2) | Valeur occupée 2018 (K€) (1) |
|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|--------------|------------|---------------|------------------------|----------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| 92120 | MONTRouGE | Dr Lannelongue | 29/04/08 | 12 | 723 | 108 | 1 666 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2008 | | | | 28 | 1 979 | 393 | 7 478 | 11 887 | 13 085 | 10 798 |
| 06000 | NICE | Congrès | 20/10/10 | 13 | 1 209 | 101 | 3 800 | | | |
| TOTAL ACQUISITION 2010 | | | | 13 | 1 209 | 101 | 3 800 | 6 240 | 6 604 | 5 500 |
| 75020 | PARIS | Désirée - BLOC | 02/11/11 | 14 | 780 | 141 | 4 020 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2011 | | | | 14 | 780 | 141 | 4 020 | 6 071 | 6 815 | 4 858 |
| 75016 | PARIS | Alboni | 20/01/12 | 1 | 170 | 0 | 1 400 | | | |
| 92110 | CLICHY | Paris | 31/01/12 | 2 | 87 | 14 | 283 | | | |
| 75016 | PARIS | Mirabeau | 20/06/12 | 4 | 457 | 56 | 2 674 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2012 | | | | 7 | 714 | 70 | 4 357 | 6 000 | 6 752 | 5 070 |
| 75006 | PARIS | Cherche Midi | 15/09/14 | 1 | 133 | 25 | 1 100 | | | |
| 75006 | PARIS | Garancière | 15/09/14 | 1 | 118 | 8 | 900 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2014 | | | | 2 | 251 | 33 | 2 000 | 2 680 | 3 168 | 2 200 |
| 75007 | PARIS | Duvivier Nue-propriété | 11/04/16 | 1 | 81 | 0 | 660 | | | |
| 75009 | PARIS | Condorcet Nue-propriété | 08/07/16 | 1 | 55 | 0 | 209 | | | |
| 75013 | PARIS | Régnauld Nue-propriété | 06/12/16 | 1 | 65 | 0 | 0 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2016 | | | | 3 | 201 | 0 | 869 | 1 722 | 2 036 | 1 350 |
| 75005 | PARIS | Mouffetard Nue-propriété | 07/03/17 | 1 | 90 | 0 | 410 | | | |
| 75014 | PARIS | Alésia Nue-propriété | 05/09/17 | 1 | 90 | 0 | 334 | | | |
| 75019 | PARIS | Curial Nue-propriété | 05/09/17 | 1 | 70 | 0 | 212 | | | |
| 75015 | PARIS | Volontaires Nue-propriété | 11/09/17 | 1 | 94 | 0 | 425 | | | |
| 75004 | PARIS | Béthune Nue-propriété | 22/12/17 | 1 | 192 | 0 | 1 200 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2017 | | | | 5 | 536 | 0 | 2 581 | 5 060 | 6 468 | 3 890 |
| 75008 | PARIS | Miromesnil | 23/02/18 | 5 | 287 | 39 | 2 320 | | | |
| 92300 | LEVALLOIS | Pdt Wilson Nue-propriété | 04/05/18 | 12 | 914 | 0 | 4 845 | | | |
| 75016 | PARIS | Suchet Nue-propriété | 31/10/18 | 1 | 146 | 0 | 890 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2018 | | | | 18 | 1 347 | 39 | 8 055 | 10 190 | 13 556 | 8 990 |
| 75015 | PARIS | Amiral Roussin Nue-propriété | 29/03/19 | 1 | 119 | 0 | 880 | | | |
| 75011 | PARIS | Beaumarchais Nue-propriété | 29/03/19 | 1 | 117 | 0 | 745 | | | |
| 75006 | PARIS | Mayet Nue-propriété | 26/06/19 | 1 | 148 | 0 | 1 515 | | | |
| 92400 | COURBEVOIE | Jean-Pierre Timbaud Nue-propriété | 29/03/19 | 1 | 68 | 0 | 292 | | | |
| TOTAL ACQUISITIONS 2019 | | | | 4 | 452 | 0 | 3 432 | 3 620 | 4 449 | - |
| TOTAL GÉNÉRAL - 134 IMMEUBLES | | | | 701 | 39 279 | 6 025 | 106 203 | 292 043 | 327 959 | 253 425 |

| TABLEAU RÉCAPITULATIF | % des valeurs d'expertises | Nb lots | Surface (m²) | Loyer 2019 (K€) | Valeur en l'état (K€) | Valeur libre (K€) | Rappel expertise 2018 (K€) |
|---|----------------------------|------------|---------------|-----------------|-----------------------|-------------------|----------------------------|
| Paris | 78 % | 515 | 26 716 | 4 491 | 227 511 | 255 197 | 194 129 |
| Île-de-France | 20 % | 173 | 11 354 | 1 433 | 58 292 | 66 158 | 53 796 |
| Région | 2 % | 13 | 1 209 | 101 | 6 240 | 6 604 | 5 500 |
| TOTAL Fin 2019 134 immeubles | 100 % | 701 | 39 279 | 6 025 | 292 043 | 327 959 | 253 425 |
| BLOC | 15 % | 101 | 6 999 | 1 146 | 45 235 | 53 065 | 40 033 |
| NON BLOC | 85 % | 600 | 32 280 | 4 879 | 246 808 | 274 894 | 213 392 |



Rue Albéric Magnard, Paris XVI



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 2019.

Votre Conseil de surveillance n'a pu se réunir qu'à à trois reprises durant l'année 2019, n'ayant pu tenir sa séance de décembre du fait des grèves de transport. Il a été toutefois convenablement informé des changements intervenus au niveau de sa gouvernance de la société de gestion, de la marche de la SCPI, des conditions d'émissions des parts, de la situation locative des appartements, de la situation financière et surtout de la liquidité du marché des parts. Au 31 décembre 2019, votre SCPI comptait 2 078 associés (contre 2 230 au 31/12/18) détenant 192 442 parts (contre 210 172 au 31/12/18). Sa capitalisation s'est réduite de 4,7 % pour s'établir à 271,5 M€ (contre 284,8 au 31/12/18). Le prix de souscription au 31/12/2019 était de 1 411 € par part.

Votre Conseil de Surveillance a suivi avec une particulière vigilance, l'évolution de la collecte et des demandes de retrait. Il a en effet déploré, pour la troisième année consécutive, la poursuite d'une forte décollecte nette (17 730 parts soit 8,4 % du capital). Ce chiffre correspond au solde entre 4 431 parts souscrites, 22 025 parts rachetées et 136 parts annulées. Il se réjouit que la décision, intervenue au 1^{er} mars 2019 de réévaluer les conditions de rachat par le fonds de remboursement, ait permis de satisfaire l'intégralité des demandes de retraits aux conditions du fonds de remboursement (18 420 parts).

Il constate qu'il subsiste un nombre important de parts en attente de rachat aux conditions de retrait compensé (7 851 parts au 31 décembre 2019, soit 4,1 % du capital de la société). Votre Conseil de Surveillance demande que des initiatives de promotion de la SCPI dans sa nouvelle dénomination « Novapierre Résidentiel » soient renforcées et que des conditions attractives pour inciter au réinvestissement du dividende distribué soient proposées aux associés afin de résorber la file d'attente.

Votre Conseil de surveillance a été tenu informé, tout au long de l'année écoulée, des projets d'acquisitions et de cessions par la société de gestion : 4 lots en viager ou en nue-propiété ont été acquis pour un montant (hors droits) de 3,4 M€ et 49 lots ont été cédés pour un montant de 18,6 M€ dégageant une plus-value nette d'impôt de 12,1 M€. Ces cessions intervenues en 2019, en ligne avec le plan d'arbitrage approuvé en 2018 par votre Conseil de Surveillance, ont permis de réaliser de très belles plus-values, contribuant à assurer la trésorerie du fonds de remboursement en même temps que la distribution d'un dividende brut de 29 €/part. Sur ce point, votre Conseil réitère sa recommandation à la société de gestion 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 acquitté l'impôt et distribuables, tant au titre des exercices antérieurs que du présent exercice, atteint près de 100 € par part. Il demande, en conséquence, à la société de gestion de prévoir une distribution, programmée dans le temps, de cette somme 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 se sont traduits par une revalorisation, à périmètre égal, de 12,8 % de la valeur du patrimoine. Ce chiffre positif pour la 4^{ème} année consécutive, après 3 années d'évolution négative, reflète la qualité du sous-jacent de Novapierre Résidentiel. Il a été arrêté sur la base d'une expertise effectuée entre janvier et décembre 2019. Ces chiffres auraient normalement dû conduire à une réévaluation plus significative du prix de la part. Dans le contexte d'extrême incertitude des perspectives du marché immobilier du fait de la crise du Covid-19, la proposition de différer une telle réévaluation est audible. Pour autant, il conviendra de s'assurer de ne pas s'éloigner de la réalité des valeurs de nos actifs réels et de garantir la liquidité du marché des parts.

Votre Conseil a été informé de la proposition de la Société de gestion de recourir à compter de l'exercice 2020, à une seconde expertise à mi-année et de mettre fin au mécanisme de revalorisation trimestrielle de la valeur de la part, pour y substituer une revalorisation semestrielle qui interviendrait au vu de l'expertise semestrielle.

La convention statutaire 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 2019, y compris les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution,
- D'approuver l'ensemble des résolutions soumises à votre assemblée.

Paris, le 11 mai 2020

Jean-François GUTHMANN
Président du Conseil de surveillance



Boulevard Beaumarchais, Paris XI



RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

■ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

Aux Associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Novapierre Résidentiel relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 25 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les

appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment 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 « Etat du Patrimoine - Placements immobiliers » des règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

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

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 25 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.



Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 mai 2020

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle

■ RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

Aux Associés

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPRouvÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Avec la société Paref Gestion :

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

1) Commission de souscription

Son montant est fixé à 8,29 % hors taxes du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de

l'exercice 2019, la commission perçue par la société de gestion s'élève à 435 766,91 € hors taxes.

2) Commission de gestion

Son montant est de 8 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2019, la commission perçue par la société de gestion s'élève à 1 082 685,89 € hors taxes.

3) Commission sur mutation des parts

À ce titre, des frais de dossier dont le montant forfaitaire est fixé dans la note d'information sont facturés par la société de gestion. Au titre de l'exercice 2019, la commission perçue par la société de gestion s'élève à 516,66 € hors taxes.

4) Commission sur arbitrages des actifs immobiliers

Une commission est calculée lors de la cession de chaque actif immobilier. Son montant est égal à :

- 2 % hors taxes maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement jusqu'à 3 millions d'euros. Cette commission étant réduite à 1,5 % lors de ventes intermédiaires, la commission cumulée de vente ne pouvant dans ce cas excéder 5 % hors taxes et hors droits du montant de l'actif ;
- 1,5 % hors taxes maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement au-delà de 3 millions d'euros. Cette commission étant réduite à 1,0 % lors de ventes intermédiaires, la commission cumulée de vente ne pouvant dans ce cas excéder 5 % hors taxes et hors droits du montant de l'actif ;



Au titre de l'exercice 2019, la commission perçue par la société de gestion s'élève à 252 979,88 € hors taxes.

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

Son montant est de 0,5 % hors taxes maximum sur les travaux suivis directement par la société de gestion. Au titre de l'exercice 2019, la commission perçue par la société de gestion s'élève à 7 265,96 € hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 mai 2020

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle



Rue Hermel, Paris XVIII



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

Mesdames, Messieurs,

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

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 9 des statuts de la SCPI "Représentation des parts" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 10 des statuts de la SCPI "Transmission des parts" 1° "Transmission entre vifs" afin de mettre à jour la numérotation des références légales qui y figurent et de préciser la documentation nécessaire à l'inscription d'une mutation de parts au registre des associés.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 15 des statuts de la SCPI "Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion" afin de le mettre en conformité avec la doctrine de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 18 des statuts de la SCPI "Conseil de surveillance" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 19 des statuts de la SCPI "Commissaires aux comptes - Expert externe en évaluation et Dépositaire" afin de corriger la durée du mandat du commissaire aux comptes.

La Société de Gestion



Boulevard d'Argenson, Neuilly-sur-Seine (92)



TEXTE DES RÉSOLUTIONS

■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019 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 2019.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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

| Résultat au 31/12/2019 | 186 212 € |
|---|---------------|
| Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1 | - 7 752 677 € |
| Distribution 2019 | 0 € |
| Solde report à nouveau après affectation du résultat de l'année N | - 7 566 465 € |

En conséquence, le résultat pour une part est de 0,93 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 2019 à :

| | |
|---------------------|----------------------------------|
| La valeur comptable | 78 545 253 € soit 408 € 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 2019 à :

| | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| La valeur de réalisation | 260 415 806 € soit 1 353 € par part |
| La valeur de reconstitution | 313 513 639 € soit 1 629 € par part |

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation d'alimentation du fonds de remboursement

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion d'alimenter le fonds de remboursement avec le produit des ventes afin de le maintenir à 8 millions d'euros.

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2020.

HUITIÈME 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 2020.

L'Assemblée Générale prend acte qu'un montant de 5 438 962 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 2019, soit 26,82 euros brut pour une part.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de contracter des emprunts

L'assemblée générale autorise 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.

La présente autorisation se substitue à l'autorisation donnée à la septième résolution de l'assemblée générale du 18 mai 2016.

DIXIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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

■ RÉOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

ONZIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 9 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 9 des statuts « Représentation des parts » à des fins de correction, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 9 – Représentation des parts

Les parts sont essentiellement nominatives.

[...] »

Nouvel article :

« Article 9 – Représentation des parts

Les parts sont nominatives.

[...] »

DOUZIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 10, 1° des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 10 des statuts « Transmission des parts », 1° « Transmission entre vifs », afin de mettre à jour la numérotation des références légales qui y figurent et de préciser la documentation nécessaire à l'inscription d'une mutation de parts au registre des associés, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 10 – Transmission des parts

1° Transmission entre vifs

[...]

La constitution d'un nantissement est soumise à la même procédure que ci-dessus. L'agrément du nantissement emporte agrément en cas de réalisation forcée des parts

nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1 du code civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

En cas de refus d'agrément pour une cession, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné, sauf prorogation de ce délai par décision de justice, conformément à la loi.

[...]

Cette inscription sera opérée par la société de gestion sur présentation :

a) d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées.

b) d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

[...] »

Nouvel article :

« Article 10 – Transmission des parts

1° Transmission entre vifs

[...]

La constitution d'un nantissement est soumise à la même procédure que ci-dessus. L'agrément du nantissement emporte agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 1867 du code civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

En cas de refus d'agrément pour une cession, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la



notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné, sauf prorogation de ce délai par décision de justice, conformément à la loi.

[...]

Cette inscription sera opérée par la société de gestion sur présentation :

- a) d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées.
- b) d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.
- c) d'une copie de la pièce d'identité et d'un justificatif de domicile.

[...] »

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 15 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 15 des statuts « Attributions et pouvoirs de la Société de gestion » afin de le mettre en conformité avec la doctrine de l'Autorité des marchés financiers, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 15 – Attributions et pouvoirs de la Société de gestion

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet. Toutefois, la société de gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme que dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale.

Elle ne peut non plus procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire.

La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat. »

Nouvel article :

« Article 15 – Attributions et pouvoirs de la Société de gestion

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet. Toutefois, la société de gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme que dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale.

La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

La Société de Gestion a souscrit un contrat de responsabilité civile professionnelle et de responsabilité des mandataires sociaux. Celui-ci garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle résultant de toutes les activités de la Société de Gestion conformément à son objet social et notamment l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à ces activités, ainsi que les activités financières de gestion des sociétés civiles de placement immobilier et la gestion de portefeuille pour le compte de tiers. »

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 18 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 18 des statuts « Conseil de surveillance » à des fins de correction, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 18 – Conseil de surveillance

1. Nomination

[...]

2. Organisation – Réunions et délibérations

[...]

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'une télécopie, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

[...]

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

[...]

3. Mission du Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance assiste la société de gestion, conformément à la loi. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société

de gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société, et donne son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

[...]

4. Responsabilité

[...]

5. Rémunération

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés pour se rendre aux réunions du conseil et le cas échéant pour remplir les missions prévues ci-dessus. Ils perçoivent des jetons de présence pour participer aux réunions du conseil. Les membres du comité d'investissement perçoivent des jetons de présence pour participer aux réunions du comité. Les présidents du conseil de surveillance et du comité d'investissement perçoivent en outre des jetons de présence annuels. Les membres du conseil n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction. Les montants des jetons de présence des réunions du conseil de surveillance, des réunions du comité d'investissement, des présidents du conseil de surveillance et du comité d'investissement ainsi que le montant maximum par déplacement des frais réels sont fixés en Assemblée Générale Ordinaire. »

Nouvel article :

« Article 18 – Conseil de surveillance

1. Nomination

[...]

2. Organisation – Réunions et délibérations

[...]

Les membres absents peuvent donner mandat à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus d'une séance.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents ou représentés ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

[...]

La justification de la présence des membres et de leurs pouvoirs résulte, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, et représentés, et des noms des membres absents.

[...]

3. Mission du Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance assiste la société de gestion, conformément à la loi. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société, et donne son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés.

[...]

4. Responsabilité

[...]

5. Rémunération

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés pour se rendre aux réunions du conseil et le cas échéant pour remplir les missions prévues ci-dessus. Ils perçoivent des jetons de présence pour participer aux réunions du conseil. Le président du conseil de surveillance perçoit en outre des jetons de présence annuels. Les membres du conseil n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction. Les montants des jetons de présence des réunions du conseil de surveillance, du président du conseil de surveillance ainsi que le montant maximum par déplacement des frais réels sont fixés en Assemblée Générale Ordinaire. »

QUINZIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 19 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 19 des statuts « Commissaires aux Comptes- Expert externe en évaluation et Dépositaire » afin de corriger la durée du mandat du commissaire aux comptes, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 19 –Commissaires aux Comptes- Expert externe en évaluation et Dépositaire

Commissaires aux comptes

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'assemblée générale ordinaire des associés pour cinq exercices. Leur mandat expire après la réunion de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes du cinquième exercice. Ils sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.225-219 du Code de commerce.

[...] »



Nouvel article :

« Article 19 – Commissaires aux Comptes- Expert externe en évaluation et Dépositaire

Commissaires aux comptes

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'assemblée générale ordinaire des associés pour six exercices. Leur mandat expire après la réunion de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes du cinquième exercice. Ils sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.225-219 du Code de commerce.

[...] »

SEIZIÈME 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-08000011 du 19-02-2008

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