

RAPPORT ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE 2023



PA REF
G E S T I O N

SCPI DE CAPITALISATION À CAPITAL VARIABLE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
25 JUIN 2024

Organes de Gestion et de Contrôle Exercice 2023	4
Éditorial	5
Chiffres clés au 31 décembre 2023	6

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

Rapport de conjoncture	10
Rapport immobilier	12
Rapport administratif et financier	15
Vie sociale	19

2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023 **21**

État du patrimoine	22
Variation des capitaux propres	23
Hors Bilan	23
Compte de résultat	24

3 ANNEXE AUX COMPTES **25**

Règles et méthodes comptables	26
Événements majeurs de l'exercice	26
Événements post clôture	26
État du patrimoine	26
Variation des capitaux propres	30
Compte de résultat	31

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES **33**

Évolution par part des résultats financiers	34
Emploi des fonds	35
Évolution du capital	35
Évolution du prix de la part - Distribution de la plus-value immobilière par part	35
Évolution des conditions de cession ou de retrait	35
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Novapierre Résidentiel	36
Répartition géographique par valorisation des actifs	38
Inventaire détaillé des placements immobiliers - NovaRési1	39
Tableaux transparisés en quote-part de détention - Novapierre Résidentiel & NovaRési1	39

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

**6 NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL
DE SURVEILLANCE** **43**

7 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE **47**

8 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES **49**

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2023	50
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les Conventions Réglementées	52

9 TEXTE DES RÉSOLUTIONS **55**

Résolutions à titre ordinaire	56
Résolutions à titre extraordinaire	59





ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2023

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Jean-François GUTHMANN

MEMBRES

APICIL EPARGNE - Représenté par Pierre MONNERAYE

Jean-Luc ALEXANDRE

Gilles BOUVANT

CARMF - Représentée par Audrey CHASSAGNETTE

Sébastien DELATTRE

Guy FAUCHON

Valérie JACQUEMIN

Stéphane METRAL

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

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : KPMG, représenté par Pascal LAGAND

Suppléant : SALUSTRO REYDEL, représenté par Arnaud
BOURDEILLE

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

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Expert : BNP Paribas Real Estate Valuation

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

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION



SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 € ■
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



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

L'année 2023 a été marquée par la revalorisation du prix de part de votre SCPI Novapierre Résidentiel qui est passée de 1 622 euros à 1 664 euros le 1^{er} juin 2023, soit une augmentation de 2,59 % par rapport à l'ancienne valeur. Ce prix a par ailleurs été maintenu en décembre 2023, suite à la campagne de valorisation menée par les experts indépendants sur l'ensemble du portefeuille. Cette dernière opération d'expertise révèle une légère baisse de la valeur du patrimoine de votre SCPI (hors VEFA) par rapport à la précédente valorisation de mi-année (-2,0 % à périmètre courant), en raison du contexte économique encore perturbé, accentué par un resserrement monétaire limitant la croissance économique française.

Au regard de la remontée des taux d'intérêt, le pouvoir d'achat des Français en 2023 a été impacté et, conformément à la tendance observée, l'investissement dans l'immobilier résidentiel en France a affiché un net recul par rapport à l'année dernière (-52 %) avec un volume total investi de 2,8 milliards d'euros sur 2023. Le marché du résidentiel classique a été principalement animé par la cession d'actifs existants avec l'absence d'acquisition de portefeuille de grande taille. Ainsi, l'immobilier résidentiel classique a été le plus touché (- 62 %), alors que les actifs gérés se sont montrés plus résilients (- 16 %). Néanmoins, une reprise progressive est attendue pour 2024.

Selon le Conseil Supérieur des Notaires, bien que l'accès au financement soit actuellement perçu comme difficile, les investisseurs conservent un vif intérêt pour l'immobilier. Pour pallier les difficultés d'accès à la propriété, le gouvernement a annoncé plusieurs mesures visant à relancer le secteur en 2024, telles que le renforcement du prêt à taux zéro et l'élargissement de la durée des crédits immobiliers en cas de travaux de rénovation par exemple. Au niveau des prix des logements dans l'ancien en France, la tendance est baissière avec une évolution de - 2 % en un an avec un repli plus important dans la région Île-de-France (- 5,3 %) par rapport à la province (+ 0,5 %).

Novapierre Résidentiel poursuit son activité dans un environnement encore perturbé et met en route son plan d'arbitrage afin de proposer la liquidité aux investisseurs souhaitant sortir via le fonds de remboursement. Compte tenu des délais de réalisation des ventes, nous examinons en détail toutes les offres reçues. Sur l'année 2023, deux cessions ont été réalisées à Paris et à Montrouge, en région parisienne, pour un total de 720 000 euros.

En termes d'investissement, nous nous assurons du bon déroulé des Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) signées ces dernières années.

La livraison de la VEFA Carlos Fuentes située à Paris dans le 14^e arrondissement a eu lieu au premier trimestre de l'année 2023 et la VEFA 120 Clignancourt à Paris dans le 18^e arrondissement a également été livrée début 2024. Nous suivons aussi les travaux réalisés sur le patrimoine existant de la SCPI, en ligne avec notre stratégie d'amélioration des performances énergétiques de nos bâtis.

En 2024, compte tenu du nombre de parts en attente, en complément du plan d'arbitrage, nous soumettons à votre approbation, dans le cadre d'une assemblée générale mixte, des modifications statutaires qui ont pour objectif de favoriser la liquidité.



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023

CHIFFRES CLÉS

Capitalisation	350,8 M€
Nombre d'associés	2 368
Nombre de parts en circulation	210 843
Prix de souscription* (dont 9,95 % de commission de souscription)	1 664 €
Prix de retrait	1 498,43 €

* Depuis le 1^{er} juin 2023, soit une augmentation de 2,59 % par rapport à l'ancien prix de souscription.

Valeur de réalisation

Montant total	293 808 297 €
Montant par part	1 393,49 €

Valeur de reconstitution

Montant total	351 562 429 €
Montant par part	1 667,41 €

Performances

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

Taux de distribution 2023* (versement de plus-values) ..	-
Revalorisation du prix de la part 2023	2,59 %

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

Taux de rentabilité interne (TRI)**

15 ans	4,58 %
10 ans	3,21 %
5 ans	3,81 %

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

Plus-value distribuée par part



1. Versement exceptionnel brut par part, soit 24 € net d'impôt pour les associés personnes physiques.
2. Versement exceptionnel brut par part, soit 24,77 € net d'impôt pour les associés personnes physiques.
3. Versement exceptionnel brut par part, soit 25,59 € net d'impôt pour les associés personnes physiques.
4. Versement exceptionnel brut par part, soit 26,58 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 35,5 € pour les associés personnes morales.
5. Aucun versement exceptionnel n'a été versé en 2023.

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles	141
Nombre de lots*	944
Nombre d'appartements	622
Surface totale non pondérée*	39 636 m²

* Unité locative louée ou non louée (hors lots annexes)

Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits

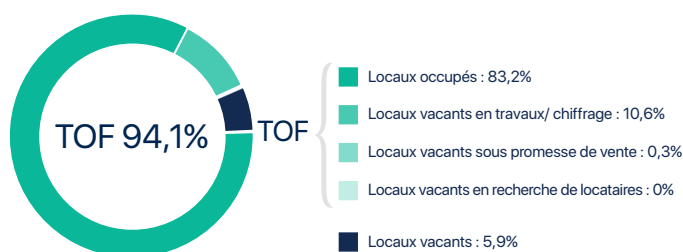
Paris	77,0 %
Région parisienne	21,0 %
Nice	2,0 %

Répartition par statut d'occupation

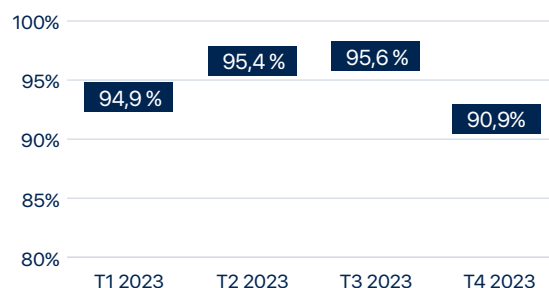
Exprimée en % de la valorisation hors droits

Libérables (Loi 89)	59,7 %
Loi 48	10,7 %
Vacants	9,6 %
Nue-Propriété	8,7 %
Vacants pour arbitrage	5,9 %
Maintenables (Loi 89 art 15)	4,3 %
Bail emphytéotique	1,1 %

Taux d'Occupation Financier Annuel* 2023



Évolution du Taux d'Occupation Financier Trimestriel** au cours de l'année 2023



* Taux d'Occupation Financier Annuel (TOF Annuel) : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF ANNUEL est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

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

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

Rapport de conjoncture	10
Rapport immobilier	12
Rapport administratif et financier	15
Vie sociale	19

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux articles 20 et 21 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023. 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 du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation.

RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

L'année 2023 s'est avérée être une année de transition et de résilience pour l'économie française avec un environnement économique international encore perturbé et une crise inflationniste qui a atteint un pic générant un resserrement des conditions monétaires.

Au début de l'année, la crise géopolitique en Europe a influé sur le pouvoir d'achat des Français et sur le marché immobilier avec une évolution des prix à la consommation en mars de +5,7 % et une forte hausse des prix de l'alimentation et de l'énergie. La croissance a tout de même été assez positive avec une augmentation de +0,2 % et un taux de chômage en baisse de 7,1 %.

L'année s'est poursuivie avec la mise en place de nouvelles mesures gouvernementales supportant le pouvoir d'achat des ménages permettant de diminuer l'inflation à hauteur de 4,5 % en variation annuelle en juin. Dans ce contexte, le PIB a continué de croître de +0,5 % et les prévisions de croissance par la Banque de France pour la seconde partie de l'année 2023 se sont légèrement améliorées. Néanmoins, au cours du troisième trimestre, le PIB a affiché une diminution de -0,1 % et l'inflation a légèrement augmenté pour atteindre 4,90 % en septembre en variation annuelle.

Finalement, en fin d'année 2023, la croissance affiche une hausse modérée de +0,1 % en raison du contexte international encore mouvementé.

Ainsi, en fin d'année 2023, les indicateurs étaient positifs avec une variation annuelle de l'inflation qui s'oriente à la baisse avec un taux s'établissant en décembre à 3,7 % et un taux de chômage qui s'est stabilisé à 7,3 %.

En conclusion, l'année 2023 a été marquée par une croissance économique en net retrait par rapport à 2022 dont l'inflation élevée avait réduit significativement la consommation des ménages, malgré la bonne dynamique du marché de l'emploi. La persistance des tensions géopolitiques et l'incertitude sur la scène internationale continueront de peser en 2024. Les projections estiment que la croissance économique restera ralentie en 2024 avant d'accélérer à partir de 2025.

Dans ce contexte économique incertain, le marché des fonds immobiliers a connu une année 2023 contrastée. La collecte brute des SCPI a atteint 7,7 milliards d'euros, marquant un retour à la moyenne de 2018-2020, après une année 2022 exceptionnelle.

Les SCPI diversifiées ont capté 42 % de la collecte, suivies par les SCPI bureaux (33 %), les SCPI santé et éducation (13 %), les SCPI logistique et locaux d'activités (5 %), les SCPI commerces (4 %) et les SCPI résidentielles (2 %).

La capitalisation des SCPI s'est stabilisée au 31 décembre 2023, pour atteindre 90,1 milliards d'euros (vs 89,3 milliards d'euros en 2022).

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN FRANCE EN 2023

Après trois années euphoriques, le marché de l'investissement résidentiel souffre du contexte économique et s'établit à 2,8 milliards d'euros en 2023 soit une baisse de 52 %. La nature de produits la plus impactée est le résidentiel classique avec un recul de 62 % avec un montant total de 1,7 milliard d'euros sur l'année. Le résidentiel classique est exclusivement animé par la cession d'actifs existants avec un manque de volumes importants. En effet, les portefeuilles représentent seulement 6 % des investissements contre 45 % en moyenne au cours des cinq dernières années. Bien que le volume d'investissements des actifs gérés soit plus faible, totalisant 1,1 milliard d'euros, la diminution est plus faible d'une année à l'autre (-16 %). L'appétence des investisseurs se placent principalement sur les résidences étudiantes (+49 % en un an) et le coliving (+ 32 %).

Au niveau des taux, à l'instar des autres classes d'actifs, les taux de rendement résidentiels sont légèrement remontés en fin d'année en considération du durcissement des coûts de financement. Ainsi, le taux prime pour le résidentiel classique en France s'établissait en fin d'année en moyenne de 4,25 %. Le résidentiel géré, quant à lui, oscille entre 4,50 % et 5,00 % avec un taux de 5,00 % pour le segment sénior, de 4,50 % pour les résidences étudiantes et autour de 4,75 % pour les actifs de coliving.

Le marché résidentiel français a été majoritairement orchestré par des investisseurs français (86 %), les investisseurs étrangers ont plus été sur la retenue depuis l'été dernier avec seulement 14 % des volumes investis.

L'année 2024 débute sur des indicateurs optimistes avec une stabilisation des taux d'emprunt pour les particuliers en ligne avec celle des taux directeurs de la banque centrale. Selon l'analyse de la banque centrale, les taux tendraient à diminuer à partir du milieu d'année 2024 ce qui relancerait la demande et le marché pourrait connaître une stabilisation des prix.

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL FRANCILIEN

L'année 2023 a été marquée par un important ralentissement de l'activité du marché de l'immobilier résidentiel francilien avec des volumes de ventes historiquement bas (- 25 % par rapport à l'année dernière) et une diminution des prix de 6 à 8 % en un an, à fin 2023.

Les ménages adoptent un comportement plus attentiste et repoussent leur volonté d'acquisition en espérant obtenir des taux plus attractifs, des prix plus bas et un marché plus fluide facilitant la revente pour le secondo-accédents plus tard. Ce phénomène est la conséquence de l'augmentation des taux d'intérêt.

Néanmoins, bien que le nombre de ventes ait diminué de 22 % en un an, le volume est resté dynamique à Paris avec 32 000 transactions représentant une baisse de 6 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années.

Le repli de l'activité est accompagné d'une baisse de prix généralisée en Ile-de-France avec une évolution de -6,9 % en fin d'année et un recul de - 6,8 % à Paris.

Dans la capitale, le prix moyen au m² est à 9 770 € au quatrième trimestre 2023.

L'arrondissement le plus cher dans l'ancien Paris est le 6^e avec un prix de 13 840 €/m² suivi du 7^e avec 13 190 €/m², l'arrondissement central (regroupant les 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e arrondissements) avec 12 630 €/m² en moyenne suivi du 5^e avec 12 000 €/m². Dix arrondissements sont en dessous de 10 000 €/m², il s'agit du 10^e, 11^e, 12^e, 13^e, 14^e, 15^e, 17^e, 18^e, 19^e et 20^e. Le 8^e, 9^e et 16^e arrondissements ont des prix compris entre 10 000 €/m² et 11 200 €/m². Cette tendance baissière des prix à Paris devrait se poursuivre au printemps 2024 et atteindre les niveaux de l'été 2018 selon la Chambre des notaires.

Hors Paris, l'évolution du prix est en net recul avec pour la Petite Couronne une baisse de -7,5 % et de -6,2 % pour la Grande Couronne. Selon la Chambre des notaires, cette tendance devrait se poursuivre jusqu'à mai 2024.

Sources : Notes de conjoncture des Notaires de France 2023, Banque de France, JLL T4 2023, Colliers 2023.

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 sur différents sujets, comme les appartements occupés en loi de 1948, les appartements occupés par des locataires maintenables au regard de la loi de 1989 (dont la loi ALUR a abaissé en 2014 l'âge minimum de 70 ans à 65 ans), aux démembrements (nue-propriété), aux conventions d'occupation, et tout autre forme de détention ayant matière à créer une décote à l'acquisition qui se reconstituera pendant la durée de détention. La SCPI peut également se positionner sur des zones en devenir et bénéficier ainsi d'une revalorisation sur le long-terme.

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

Compte tenu des caractéristiques de son patrimoine, Novapierre Résidentiel a un revenu d'exploitation faible. Novapierre Résidentiel s'adresse en conséquence à des personnes qui recherchent des perspectives de valorisation de leur capital. Novapierre Résidentiel s'inscrit dans une logique de gestion qui vise à maintenir au maximum les locataires dans leurs appartements.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

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

En 2023, un ensemble immobilier de 15 logements à Paris 14^e a été livré. De plus, la SCPI suit l'avancement de trois programmes en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) dont elle s'est portée acquéreur, par l'intermédiaire de sa filiale NovaRés1, situés à Neuilly-sur-Seine et Paris. Il s'agit de:

- Un programme de 9 logements à Neuilly-sur-Seine représentant 767 m² pour 4,2 M € hors taxes
- Un programme de 47 logements à Paris 18^e représentant près de 2 930 m² pour 19,6 M € hors taxes
- Un programme en VEFA à Gennevilliers portant sur 9 lots représentant 537 m² pour 2,0 M € hors taxe

Côté performance, au 1^{er} juin 2023, le prix de la part de Novapierre Résidentiel a été augmenté pour atteindre 1 664 €, soit une hausse de +2,59 % par rapport à sa valeur antérieure.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Novapierre Résidentiel a acquis 15 lots d'habitation à Paris dans le 14^e arrondissement pour un montant total de 6,2 millions d'euros.

De plus la SCPI s'est portée acquéreur au moyen de sa filiale, la SCI NovaRési1, de trois programmes en VEFA, situés à Neuilly-sur-Seine, Paris et Gennevilliers pour un montant total de 25,8 millions d'euros hors taxes. Les paiements de ces programmes sont échelonnés dans le temps entre la date de signature du contrat de réservation et la livraison du programme.

En 2023, Novapierre Résidentiel a procédé au programme d'arbitrages détaillé ci-dessous. Au total, deux lots ont été cédés pour une surface de représentant 113,2 m² d'appartements à un prix moyen de 6 360 €/m². Au total, le montant total des cessions s'est élevé à 720 K€. Les biens sont vendus libres, après départ de leurs locataires afin de maximiser la valeur de revente.

Immeuble	Surface (m ²)	Prix net vendeur (€)	Valeur comptable (€)	Impôts plus-values (€)	Plus-value brute (€)	Dernière expertise réalisée (€)
5/7 avenue du Docteur Lannelongue - MONTROUGE	52,1	251 000				
91/93 rue Villiers de l'Isle-Adam - PARIS 20 ^e	61,1	469 000				
TOTAL	113,2	720 000	188 513	43 222	531 487	749 000

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Comme chaque fin d'année, l'expert de Novapierre Résidentiel, BNP Paribas Real Estate, a procédé à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine existant. Celle-ci a été faite lot par lot, suivant la même méthodologie que précédemment, fondée sur le manque à gagner par rapport au loyer de marché, actualisée sur la durée estimée d'occupation. Il en résulte une valeur occupée décotée de 323,8 M€, à mettre en perspective avec une valeur libre de 365,7 M€, soit un potentiel de +12,9 % tel que détaillé dans le tableau Inventaire détaillé des placements immobiliers. L'écart ainsi constaté représente la plus-value qui serait réalisée en cas de libération immédiate des biens. Au total, on constate un réservoir de plus-values potentielles de 41 M€ pour Novapierre Résidentiel, à marché immobilier constant. À périmètre constant, c'est-à-dire hors acquisitions et cessions survenues lors de la période, la valeur occupée a diminué de près de -4,22 % et la valeur libre de -2,7 %. Cette année encore, le caractère décoté des acquisitions de Novapierre Résidentiel aura dopé l'évolution favorable de son patrimoine.

Aux évaluations des immeubles existants s'ajoutent les évaluations des immeubles acquis en 2020, en 2021 et en 2022 en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Pour ces immeubles, la société de gestion a considéré la valeur des immeubles en fonction des paiements effectués en fin d'année. Il s'agit des programmes de :

- la rue Garnier à Neuilly-sur-Seine, acquis en 2020 avec livraison prévue en 2024
- la rue de Clignancourt à Paris 18^e, acquis en 2020 livré en début d'année 2024
- la rue Hélène Michaud à Gennevilliers acquis en 2022 avec livraison prévue en 2024

Ces différents programmes totalisent des paiements de 10 584 K€ sur l'année 2023. En ajoutant les paiements effectués en 2020 et en 2021 pour les opérations "Neuilly Garnier", "Clignancourt" et "Gennevilliers" les programmes atteignent 26 321 K€ à fin 2023, ce qui est donc considéré comme la valeur de ces quatre actifs dans le patrimoine. Une fois la livraison des programmes effective, ils seront ensuite évalués par l'expert de la SCPI et intégrés au patrimoine de la SCPI.

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

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

CRÉDITS BANCAIRES

Au 31 décembre 2023, la dette bancaire globale de la SCPI s'élève à 57,8 M€ (57,4 M€ à fin 2022) dont 50 M€ de lignes de crédit (48,5 M€ à fin 2022), 7,3 M€ d'emprunts bancaires (7,8 M€ à fin 2022) et 338 K€ d'intérêts courus.

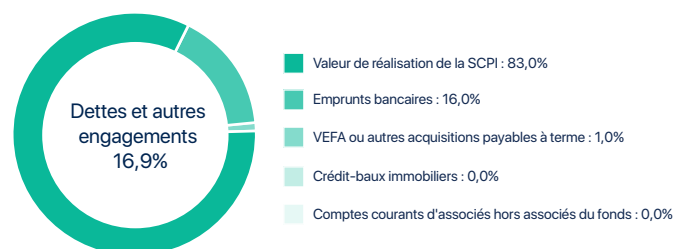
La ligne de crédit de 20 M€ financée par Caisse d'Epargne Île-de-France s'est éteinte en juin 2023. De plus, la ligne de crédit de 20 M€ de BECM a été refinancée à hauteur de 25 M€ en septembre 2023. Sur cette ligne de crédit, 18 M€ ont été tirés en septembre 2023 et 2 M€ en décembre 2023.

Le taux d'endettement (Endettement financier / Valeur des actifs immobiliers et Immobilisations en cours) est de 16,5 % (15,8 % en 2022).

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

L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2023 s'élève à 97,4 M€.

L'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) préconise aux SCPI de présenter le ratio dettes et autres engagements. Le ratio se calcule de la manière suivante (Dettes + Engagements immobiliers / (Actif Net+ Dettes + Engagements immobiliers)), avec cette méthode de calcul, l'endettement de la SCPI ressort à 16,9 % en 2023 (18,3 % en 2022).



DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

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

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Néanmoins, la SCPI est en train d'améliorer la performance énergétique de ses actifs afin d'être conforme à la Loi Énergie Résilience, en renouvelant les diagnostics de performance énergétique (DPE) de ses actifs et en les rénovant pour avoir une meilleure empreinte environnementale.

SITUATION LOCATIVE ET VENTILATION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2023, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 90,9 %. Le TOF Annuel sur les quatre trimestres 2023 s'établit à 94,2 % selon la nouvelle méthodologie de l'ASPIM.

Au 31 décembre 2023, le Taux d'Occupation Physique (TOP) était de 85 %.

Novapierre Résidentiel détient 91 lots en loi de 1948, représentant 4393,7 m². Le loyer mensuel moyen des lots en loi de 1948 est de 7,47 €/m². Les lots en loi de 89 et loi 89 libérales (soit 794 lots) dont le loyer mensuel moyen est de 19,45 €/m², sur 27 170,1 m². Ces loyers sont révisés en fonction de l'IRL (Indice de Révision des Loyers), qui a subi une hausse annuelle de 3,50% sur la base du dernier indice connu (4e trimestre 2022).

Fin 2023, les lots en nue-propriété et sous bail emphytéotique représentent 3 060 m², soit 9,8 % de la valeur du patrimoine, les lots en loi de 1948 représentent 10,7 % et les lots en loi 1989 maintenables 4,3 %. Les lots en loi 1989 libérables et les lots vacants représentent 69,3 % de la valeur du patrimoine.

PERSPECTIVES 2024

En 2023, la livraison de la VEFA Carlos Fuentes agrandi le portefeuille. En 2024, nous suivons l'avancée et le bon déroulé des programmes en cours. La livraison de la VEFA 120 Clignancourt est intervenue en début d'année 2024. Ces biens, qui offrent une revalorisation mécanique du patrimoine à mesure que la décote s'estompe permettent d'être moins dépendant des ralentissements de marché. La SCPI continuera également son programme d'arbitrages, le but étant de maintenir une performance globale en ligne avec les années précédentes, fondée sur un couple de revalorisation du prix de la part et une distribution de plus-values de cessions.

RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

Au cours de l'année 2023, le capital effectif est resté stable à 210 843 parts, par émission de 3 446 parts moins le rachat de 3 446 parts. Les parts faisant l'objet d'une demande de retrait sont dès réception inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription (article 422-218 du Règlement général de l'AMF). À l'attention de nouveaux souscripteurs : il ne peut être cependant procédé à l'émission de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur ce registre prévu à l'article 122-218 des demandes de retrait à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Sur l'exercice 2023, 3 446 parts ont fait l'objet d'un rachat au prix de retrait compensé et aucune part n'a fait l'objet d'un rachat par le fonds de remboursement ou n'a été annulée. Au 31 décembre 2023, le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 24 052.

ÉVOLUTION DU CAPITAL (exprimé en nombre de parts)

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	210 843	1 045	1 045	0	0	210 843	2 312
II	210 843	1 845	1 845	0	0	210 843	2 336
III	210 843	293	293	0	0	210 843	2 355
IV	210 843	263	263	0	0	210 843	2 368

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2023.

FONDS DE REMBOURSEMENT

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

Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif dans le respect de la durée minimale de cinq ans de détention des actifs, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion. L'AMF en est préalablement informée.

Le fonds de remboursement n'a pas fait l'objet de dotation au cours de l'année 2023. En conséquence, il reste une somme de 264 844 € non utilisée au 31 décembre 2023.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2023		31/12/2022	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable ⁽¹⁾	102 828 278	487,7	103 134 705	489,15
Valeur de réalisation ⁽²⁾	293 808 297	1 393,49	309 430 966	1 467,59
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	351 562 429	1 667,41	369 039 193	1 750,30

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

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

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

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution conformément aux articles L. 214-94 et L. 214-109 du Code monétaire et financier. Il est fixé dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 1 500,7 € et 1 834,2 € sur la base de la valeur de reconstitution 2023). Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

Le prix de la part a augmenté le 1^{er} juin 2023, il est de 1 664 €.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à -1 271 008 €. Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

Report à nouveau après affectation du résultat 2022	- 3 407 270 €
RÉSULTAT AU 31/12/2023	- 1 271 008 €
Acompte sur distribution	- 0 €
Affectation du résultat 2023 au report à nouveau	- 1 271 008 €
REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2023 APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	- 4 678 278 €

DISTRIBUTION DES PLUS-VALUES

Les plus-values nettes et affectées en capitaux propres s'élèvent à 14,9 millions d'euros. La société de gestion a décidé de ne pas verser des plus-values cette année.



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

PERFORMANCES

Taux de distribution 2023* (versement de plus-values) :	-
Revalorisation du prix de la part 2023 :	2,59 %

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

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

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE**

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 5, 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 3,81 %, 3,21 % et 4,58 % au 31/12/2023. Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

15 ans	4,76 %
10 ans	3,64 %
5 ans	4,43 %

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

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

Sur l'exercice 2023, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales, incluant les rémunérations fixes et variables non différées, versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 20 personnes bénéficiaires (effectif moyen) sur l'exercice 2023 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 2 023 977,31 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 562 464 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables non différées versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 461 513 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

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

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

Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2023, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit un effectif moyen de 6 personnes sur l'exercice 2023) s'élève à 1 133 109,36 euros.

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

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

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

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2023 sont de 4,87 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine est de 3,51 € pour l'année 2023.

La Société de Gestion est tenue de vous communiquer la valeur immobilière d'une part de votre SCPI, notamment pour vous aider à déterminer si vous êtes redevable de l'IFI. Cette valeur est arrêtée au niveau de la SCPI et correspond à la valeur des actifs immobiliers sous-jacents, rapportés à une part. Elle s'élève à 1 473,22 €, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 98,32 %. Sur l'exercice 2023, le montant des abandons de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt s'élève à 0,00 € pour une part en jouissance.

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 2024

Au cours de l'année 2024, Novapierre Résidentiel va s'inscrire dans l'évolution de son marché. Elle va à la fois poursuivre sa recherche de nouvelles acquisitions décotées et continuera également en parallèle le travail d'arbitrages des actifs les plus matures de son patrimoine afin de préserver son stock de plus-values de cessions, et satisfaire la liquidité.

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre Résidentiel se tiendra **le mardi 25 juin 2024, à seize heures** au **Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe, 14 rue Beaujon, 75008 Paris**. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de votre SCPI s'est réuni quatre fois durant l'exercice, puis le 27 mars 2024 aux fins d'une part d'arrêter les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2023 tels qu'ils seront soumis à la présente Assemblée Générale Ordinaire ; d'autre part pour se prononcer en faveur des évolutions statutaires proposées par la Société de Gestion.

Par ailleurs, l'intégralité des mandats des membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023. À cette occasion, les associés seront invités à participer à l'élection de neuf (9) membres pour composer le Conseil de surveillance pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026, à tenir en 2027.

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023

État du patrimoine	22
Variation des capitaux propres	23
Hors Bilan	23
Compte de résultat	24

ÉTAT DU PATRIMOINE

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
➤ IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	127 315 084	317 351 365	127 378 720	332 125 483
Immobilisations en cours	529 457		18 167 535	18 008 443
➤ PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-1 945 685		-1 711 247	
Provisions pour risques et charges				
Immobilisations financières contrôlées	18 000 999	17 528 509	999	999
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I	143 899 855	334 879 874	143 836 007	350 134 925
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	15 744 024	15 744 024	6 715 135	6 715 135
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II	15 744 024	15 744 024	6 715 135	6 715 135
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
➤ CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	1 843 966	1 843 966	1 832 173	1 832 173
Autres créances	2 528 920	2 528 920	3 222 730	3 222 730
Provision pour dépréciation des créances	-893 837	-893 837	-758 552	-758 552
➤ VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	61 083	61 083	61 083	61 083
Fonds de remboursement	264 844	264 844	264 844	264 844
Autres disponibilités	644 235	644 235	11 390 738	11 390 738
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III	4 449 210	4 449 210	16 013 016	16 013 016
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES				
➤ DETTES				
Dettes financières	-58 609 780	-58 609 780	-57 380 973	-57 380 973
Dettes d'exploitation	-1 987 047	-1 987 047	-2 366 027	-2 366 027
Dettes diverses	-668 587	-668 587	-3 686 338	-3 686 338
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV	-61 265 414	-61 265 414	-63 433 339	-63 433 339
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avances	602	602	3 885	3 885
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V	602	602	3 885	3 885
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	102 828 278		103 134 705	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		293 808 297		309 433 623

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	31/12/2022 Situation d'ouverture (€)	Affectation résultat N-1 (€)	Autres mouvements (€)	31/12/2023 Situation de clôture (€)
CAPITAL				
Capital souscrit	46 385 460			46 385 460
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
Primes d'émission ou de fusion	86 352 330		558 859	86 911 189
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-41 140 982		-118 944	-41 259 926
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLES	14 945 166		524 667	15 469 833
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	-4 724 208	1 316 939		-3 407 270
RÉSULTAT DE L'EXERCICE ANTÉRIEUR	1 316 939	-1 316 939		
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTÉRIEUR				
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			-1 271 008	-1 271 008
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION				
TOTAL GÉNÉRAL	103 134 705	-	-306 427	102 828 278

HORS BILAN

En €	31/12/2023 (€)	31/12/2022 (€)
Dettes garanties	7 320 629	7 764 199
Engagements donnés	1 573 043	12 867 350
Engagements reçus	893 677	122 500
Garanties données		15 000
Garanties reçues		
Aval, cautions		
TOTAL	9 787 349	20 769 049

Certains emprunts ou lignes de crédits comportent des engagements financiers :

- Ratio de couverture des Frais Financiers : il doit être supérieur à 2,50 pendant toute la durée du crédit.
- Ratio LTV : il doit être inférieur à 25% pendant toute la durée du crédit.
- Ratio ANR sur Dette Financière Non Gagée : il doit être supérieur à 3 pendant toute la durée du crédit.
- Ratio de Dette Financière Gagée : il doit être inférieur à 20% pendant toute la durée du crédit.
- Valeur du Patrimoine : la SCPI s'engage à ce que la valeur du Patrimoine soit supérieure ou égale à 325 M€

COMPTE DE RÉSULTAT

	31/12/2023 (€)	31/12/2022 (€)
PRODUITS IMMOBILIERS		
➤ PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	6 663 261	6 873 953
Charges facturées	373 317	1 283 800
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	1 810	1
Reprises de provisions gros entretien	98 376	119 015
Reprise de provisions douteux	198 262	643 969
Reprise de provisions risques et charges immobiliers		
Produits financiers rattachés à des immeubles		
Transfert de charges immobilières	35 655	19 702
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I	7 370 681	8 940 439
➤ CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	373 317	1 283 800
Travaux de gros entretiens	98 376	252 831
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 585 474	1 405 572
Dotations aux provisions pour gros entretiens	332 813	1 059 950
Dotations aux provisions douteux	333 547	186 494
Autres charges immobilières	389 750	510 625
Charges d'intérêts des emprunts	2 700 442	1 084 012
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II	6 813 720	5 783 283
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I-II)	556 961	3 157 156
➤ PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	582 040	2 307 050
Reprises de provisions pour créances douteuses		
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I	582 040	2 307 050
➤ CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de la société de gestion	1 967 998	3 503 150
Charges d'exploitation de la société	285 226	273 448
Divers charges d'exploitation	173 464	370 669
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II	2 426 688	4 147 267
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I-II)	- 1 844 648	- 1 840 217
➤ PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières	16 678	
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I	16 678	
➤ CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II		
RÉSULTAT FINANCIER (C = I-II)	16 678	
➤ PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		
➤ CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)		
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	- 1 271 008	1 316 939

ANNEXE AUX COMPTES

Règles et méthodes comptables	26
Évènements majeurs de l'exercice	26
Évènements post clôture	26
État du patrimoine	26
Variation des capitaux propres	30
Compte de résultat	31

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, à compter du 1^{er} janvier 2017, en application du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation. Les états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variations des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan.

ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

Durant l'année, deux lots ont été cédés et l'actif situé au 6 rue Carlos Fuentes à Paris dans le 14^{ème} arrondissement a été livré.

La SCPI a apportée à sa filiale NOVARESI 1, les actifs en VEFA suivants :

- Neuilly Garnier pour 4 000 K€ via une augmentation de capital et 76 K€ en compte courant (Créance rattachée)
- Clignancourt pour 14 000 K€ via une augmentation de capital et 1 445 K€ en compte courant (Créance rattachée)

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Néant.

ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

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

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

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

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

Les immeubles acquis en vente en état de futur d'achèvement n'ont pas fait l'objet d'une expertise. Ils sont valorisés au montant des décaissements effectués à la date de la clôture, ceux-ci étant définis dans l'acte d'acquisition selon le degré d'avancement des constructions.

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

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

	31/12/2022 (€)	Acquisitions (€)	Travaux immobilisés (€)	Cessions (€)	Sortie composant	31/12/2023 (€)
Terrains nus						
Terrains et constructions	127 378 720	0	102 864	159 680	6 820	127 315 084
Construction sur sol d'autrui						
Immobilisations en cours de construction	18 167 535	0	370 365	18 008 443		529 457
Autres						
TOTAL	145 546 255	0	473 229	18 168 123	6 820	127 844 541

2. Provision pour gros entretiens

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

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 31/12/2022 (€)	Dotation		Montant provision 31/12/2023 (€)		Montant provision 31/12/2023 (€)
		Achat d'immeuble (€)	Patrimoine existant au 01/01/2023 (€)	Vente d'immeuble (€)	Patrimoine existant au 01/01/2023 (€)	
Dépenses prévisionnelles sur 2023	1 047 355		-948 580		98 376	399
Dépenses prévisionnelles sur 2024	297 680		457 853			755 533
Dépenses prévisionnelles sur 2025	218 106		715 975			934 081
Dépenses prévisionnelles sur 2026	116 364		87 707			204 071
Dépenses prévisionnelles sur 2027	31 742		1 858			33 600
Dépenses prévisionnelles sur 2028			18 000			18 000
TOTAL	1 711 247		332 813		98 376	1 945 684

Le plan pluriannuel de travaux a été remanié en profondeur au cours des exercices 2022 et 2023. L'éligibilité des travaux a été revue, leur nature affinée et détaillée afin de suivre désormais un plan mieux adapté aux besoins de la SCPI. Il en découle des ajustements (reprises de provisions) au 31 décembre 2023 dont le détail figure dans le tableau de variation de la provision pour gros entretien.

3. Immobilisations financières contrôlées

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

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

Au 31 décembre 2023, la SCPI Novapierre Résidentiel détient des parts de la SCI NOVARESI 1 pour 18 000 999 € en valeur d'acquisition ; la valeur des titres s'établit à 17 528 509 € au 31/12/2023.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

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

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

Au 31 décembre 2023, la SCPI Novapierre Résidentiel ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

5. Avances en compte courant

Au 31 décembre 2023, le compte courant auprès de la SCI NOVARESI 1 s'élève à 15 744 024,38 €. Une convention de compte courant a été établie en date du 20 décembre 2022. Il est utilisé pour financer les appels de fonds des VEFA.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2023 est de 1 843 K€ contre 1 832 K€ au 31 décembre 2022.

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

Au 31 décembre 2023, les créances douteuses, pour 1 058 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 894 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 334 K€ et la reprise à 198 K€.

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

CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2023 (€)	31/12/2022 (€)
Créances locataires	786 040	702 941
Créances douteuses	1 057 926	1 129 232
Dépréciation des créances locataires	-893 837	-758 552
TOTAL	950 129	1 073 621

	31/12/2022 (€)	Dotation de l'exercice (€)	Reprise de l'exercice (€)	31/12/2023 (€)
Évolution des dépréciations	758 552	333 547	198 262	893 837
TOTAL	758 552	333 547	198 262	893 837

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 2 529 K€ est détaillé dans le tableau ci-après.

La variation du compte Etat entre 2022 et 2023 est due principalement à la variation des comptes d'impôts sur les plus-values pour 43 K€. Les comptes syndics pour 638 K€ incluent les fonds de roulement. Les autres débiteurs incluent notamment les comptes de notaires pour 22 K€.

AUTRES CRÉANCES

	31/12/2023 (€)	31/12/2022 (€)
Intérêts ou dividendes à recevoir		
État et autres collectivités	1 777 115	1 734 322
Syndics	637 850	360 738
Autres débiteurs	113 955	1 127 670
Sous-total "Autres créances"	2 528 920	3 222 730
Charges constatées d'avance	602	3 885
TOTAL	2 529 522	3 226 615

8. Valeurs mobilières de placement

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

9. Fonds de remboursement

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

Le tableau ci-dessous détaille les mouvements sur l'exercice 2023.

Sur l'exercice 2023, il n'y a eu aucun rachat de parts par le fonds de remboursement.

	31/12/2022	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2023
Fonds de remboursement	264 844			264 844
Prélèvement sur les résultats				
Produits des cessions d'immeubles				
Remboursement des parts sociales				
TOTAL	264 844			264 844

10. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2023 est de 644 K€ contre 11 391 K€ au 31 décembre 2022.

11. Dettes financières

Les dettes financières sont détaillées ci-dessous et incluent 50 M€ de lignes de crédit, 7,3 M€ d'emprunts bancaires, 338 K€ d'intérêts courus et les dépôts de garanties locataires pour 610 K€.

DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2023 (€)	31/12/2022 (€)
Dettes envers les Établissements de crédit	57 320 629	56 264 198,00
Concours bancaires courants, intérêts courus	414 021	226 408,00
Sous-Total de dettes envers les établissements de crédit	57 734 650	56 490 606
Fonds dispo à rembourser	264 844	264 844,00
Dépôts de garanties reçus	610 286	625 523,00
TOTAL	58 609 780	57 380 973

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2023 (€)	31/12/2022 (€)
Emprunts immobiliers	57 320 629	56 264 198
Autres emprunts		
TOTAL	57 320 629	56 264 198

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

En €	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe	446 813	1 844 076	5 029 739	7 320 629
Emprunts amortissables	446 813	1 844 076	5 029 739	7 320 629
Emprunts "in fine"				
Emprunts à taux variable	0	50 000 000	0	50 000 000
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"		50 000 000	0	50 000 000
TOTAL	446 813	51 844 076	5 029 739	57 320 629

12. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés se composent principalement des fournisseurs relatifs à l'activité immobilière pour 305 K€, des factures d'immobilisations pour 123 K€ et des factures non parvenues pour 1 144 K€.

Les autres créiteurs correspondent notamment à des soldes créditeurs locataires pour 123 K€, des avoirs à établir locataires pour 415 K€, des associés à régulariser pour 169 K€, des autres collectivités pour 108 K€ et des autres créiteurs divers pour 269 K€.

AUTRES DETTES

	31/12/2023 (€)	31/12/2022 (€)
Locataires créiteurs	122 927	107 341
Locataires - avoirs à établir	415 269	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 571 778	2 366 027
États et autres collectivités	107 744	162 647
Autres créiteurs	268 525	3 144 900
Dividendes	169 391	271 450
Produits constatés d'avance		
TOTAL DES AUTRES DETTES	2 655 634	6 052 365

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrits

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

- Si souscription, hors réinvestissement, la valeur de la part est de 1 622 € au 1^{er} trimestre 2023 et 1 664 € au 2^{ème}, 3^e et 4^{ème} trimestre 2023.
- Si réinvestissement de la Plus-value versée, une décote sur le prix de la part est accordée.

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 2023.

3. Prélèvement sur la prime d'émission

Conformément aux statuts de la SCPI, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. Sur l'exercice, on a transféré 434 K€ de frais d'acquisition d'immeuble (en lien avec l'apport des actifs à NovaRési1), et prélevé un total de 553 K€ lié aux commissions de souscription soit une variation net de 119 K€ en 2023.

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

Plusieurs cessions d'immeubles ont été réalisées sur l'exercice. Elles ont généré une plus-value nette totale de 560 K€. Les sorties de composants s'élèvent à 6 820€.

En fin d'exercice, le solde de la réserve de plus ou moins-value s'élève ainsi à 15 470 K€.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIION 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 2022				19 952 673	-5 007 507	14 945 166
Ventes 2023						
Villiers de L'Isle Adam - Lot 255+91+111	469 000	26 679		442 321		442 321
92120 Montrouge, 5/7 avenue Docteur Lannelongue	251 000	133 001		117 999		117 999
Sous-total	720 000	159 680	-	20 512 993	- 5 007 507	15 505 486
Frais sur cessions		28 833		-28 833		-28 833
Distributions plus-values 2023						
Sortie composants					-6 820	-6 820
	720 000	188 513	-	20 541 826	- 5 014 327	15 469 833

5. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève après affectation du résultat de 2022 à - 3 407 270 €.

Après affectation du résultat de 2023, il s'élèvera à - 4 678 278 €.

6. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à une perte de 1 271 008 €, aucun acompte n'a été distribué au cours de l'année.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2022 soit :

- Résultat de l'exercice 2022 = 1 316 939 €
- Affectation de la totalité en report à nouveau dont le montant débiteur a été porté de - 4 724 208 € à - 3 407 270 €.

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 2023 s'élèvent à 6,7 M€ contre 6,9 M€ pour 2022, relativement stables par rapport à 2022.

2. Charges facturées

Le montant de 373 K€ se décompose entre les charges immobilières récupérables pour 308 K€, les taxes pour 73 K€ et les refacturations diverses pour - 8 K€.

3. Reprises de provisions

Elles correspondent à la reprise sur provisions pour gros entretiens pour un montant de 98 K€, et à une reprise pour créances douteuses de 198 K€.

4. Transferts de charges immobilières

Le montant de 36 K€ correspond à des remboursements d'assurance suite à des sinistres.

5. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 3 057 K€ (charges récupérables d'exploitation et de taxes récupérables pour 373 K€, charges d'entretien pour 2 585 K€, gros entretien pour 98 K€).

6. Dotations aux provisions pour gros entretiens

La dotation pour provisions gros entretien s'élève à 333 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au § 2 (État du patrimoine).

7. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 334 K€.

8. Autres charges immobilières

Le solde des autres charges immobilières est regroupé dans les autres charges immobilières principalement pour 108 K€ les honoraires d'avocats, pour 14 K€ les honoraires architectes, pour 53 K€ les diagnostics et des honoraires locatifs pour 24 K€ au titre des passages en pertes de créances irrécouvrables et 191 K€ pour les honoraires property management.

9. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement ANC 2016-03 les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière, pour 2 700 K€, en hausse par rapport à l'exercice 2022 (1 084 K€) du fait de l'augmentation des lignes de crédit sur ARKEA et BECM, et de la hausse des taux d'intérêts.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

10. Transfert de charges d'exploitation

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

Les transferts d'un montant de 582 K€ se décomposent en commissions de souscriptions pour 553 K€ et de commissions d'arbitrage pour 12 K€ et 17 K€ au titre des frais d'acquisition.

11. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2023 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 1 403 K€ (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers avec un minimum de 6,15 €/m², indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction, base 3^e trimestre 2013) ;
- Commission de souscription* : 553 K€ (8.29 % HT, soit 9,95 % TTC des capitaux collectés) ;
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier : 75 € HT par bénéficiaire) ;
- Commission sur arbitrage : 12 K€ (de 2% pouvant être réduite à 1.5% lors de ventes intermédiées par des tiers avec un maximum 5% HT du montant de l'actif) ;
- Commission de pilotage des travaux : 0 K€ (0,5 % HT maximum des travaux).

* Un taux réduit, de 2,69 % HT soit 3,23 % TTC, est appliqué en cas de réinvestissement des distributions.

12. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont des honoraires du dépositaire pour 54 K€, des expertises immobilières pour 82 K€, des commissaires aux comptes pour 39 K€, des honoraires avocats pour 9 K€, des honoraires divers pour 40 K€ et des taxes logements vacants pour 61 K€.

13. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend principalement les frais de cession pour 18 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 88 K€, les frais de fonctionnement pour 44 K€ et les jetons de présence pour 11 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

Ce poste comprend les intérêts versés en 2023 pour 17 K€.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

Évolution par part des résultats financiers	34
Emploi des fonds	35
Évolution du capital	35
Évolution du prix de la part – Distribution de la plus-value immobilière par part	35
Évolution des conditions de cession ou de retrait	35
Inventaire détaillé des placements immobiliers – Novapierre Résidentiel	36
Répartition géographique par valorisation des actifs	38
Inventaire détaillé des placements immobiliers – NovaRési1	39
Tableaux transparisés en quote-part de détention – Novapierre Résidentiel & NovaRési1	39

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2019		2020		2021		2022		2023	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
> REVENUS										
Recettes locatives brutes	36,3	99,4	39,89	99,9	39,36	99,73	39,54	100	33,42	99,24
Produits des participations contrôlées									-	
Produits financiers									0,08	0,24
Produits divers	0,2	0,6	0,06	0,1	0,10	0,26	-	-	0,18	0,53
TOTAL REVENUS	36,5	100	39,95	100	39,46	99,99	39,54	100	33,68	100
> CHARGES										
Commission de gestion	6,7	18,3	15,98	40	24,00	60,8	16,98	42,9	9,35	27,75
Autres frais de gestion	2,6	7,1	-6,14	-15,4	-14,95	-37,9	-8,06	-20,4	-0,59	-1,74
Charges locatives et entretien du patrimoine	20,2	55,3	18,94	47,4	17,81	45,1	21,87	55,3	16,37	48,61
Charges financières	2,2	5,9	3,39	8,5	4,89	12,4	5,25	13,3	12,83	38,08
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	31,7	86,6	32,17	80,5	31,75	80,4	36,04	91,1	37,96	112,71
> Amortissement net										
- patrimoine										0
- autres										0
> Provisions nettes	3,6	9,9	19,36	48,5	-20,30	-51,4	-0,67	-1,7		
- pour travaux	0,3	0,9	3,74	9,4	-0,95	-2,4	-2,22	-5,6	1,11	3,31
- autres	4	10,9	23,1	57,8	-21,25	-53,85	-2,89	-7,31	0,64	1,91
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	7,90	21,7	46,2	115,7	-42,5	-107,65	-5,78	-14,61	1,76	5,21
TOTAL CHARGES	39,60	108,3	78,37	196,2	-10,75	-27,25	30,26	76,49	39,71	117,92
RÉSULTAT	0,93		-15,31		28,96		6,38		-6,04	
Variation report à nouveau										
Variation autres réserves										
Revenus distribués (hors plus-values)										
Rappel Plus-values distribuées	26,82		30		31		35,5			
Total Revenus distribués	26,82		30		31		35,5			
Nombre de parts au 31.12	192 442		190 094		201 168		210 843		210 843	
NOMBRE DE PARTS MOYEN POUR L'EXERCICE	200 204		179 980		193 331		206 303		210 552	

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

EMPLOI DES FONDS

	Total 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total 31/12/2023
Fonds collectés	132 737 790	558 859	133 296 649
+ cessions d'immeubles	48 928 925	159 680	49 088 605
+ divers (Plus ou Moins values des cession)	14 945 166	524 667	15 469 833
+ divers (Ecart de réévaluation et autres réserves)			
+ financements	56 264 198	1 132 121	57 396 319
- commission de souscription	-26 602 850	-553 207	-27 156 057
- achat d'immeubles en direct	-194 475 180	17 542 035	-176 933 145
- frais d'acquisition (non récupérables)	-14 538 132	434 262	-14 103 870
+ fonds remboursement	264 844		264 844
- achat d'immeubles indirect	-6 716 134	-27 028 889	-33 745 023
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	10 808 627	-7 230 471	3 578 155

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année (31/12)	Capital nominal (220 €/part)	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
2018	46 237 840	-5 150 867	210 172	2 230	166 438	1 355
2019	42 337 240	-20 783 792	192 442	2 078	435 767	1 411
2020	41 820 680	-1 218 194	190 094	1 984	1 490 127	1 467
2021	44 256 960	18 518 081	201 168	2 131	3 126 143	1 555
2022	46 385 460	16 364 232	210 843	2 271	2 085 269	1 622
2023	46 385 460	0	210 843	2 368	553 207	1 664

* 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		
	€	€	€	€
2018	1 313	1 182,36	26,36	-39,12
2019	1 369	1 232,78	26,82	-27,94
2020	1 411	1 270,61	30,00	-40,29
2021	1 555	1 400,00	31,00	-23,48
2022	1 622	1 460,61	35,50	-22,41
2023	1 664	1 498,43	0,00	-16,16

* 5 derniers exercices

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

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

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Parts retirées		Demandes en suspens	Délai moyen d'exécution	Rémunération du gérant sur les cessions €
	Nombre	% des parts en circulation			
2019	22 161	11,52	7 851	15*	517
2020	14 891	7,83	3 610	60	
2021	10 080	5,01		60	
2022	4 160	1,97		60	
2023	3 446	1,63	24 052	60	

* 15 j si les souscriptions excèdent les retraits

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL

Code Postal	Ville	Adresse	Date d'achat	Nb d'appar- tements	Surface (m ²)	Loyer annuel 2023 (K€)	Valeur Comptable	Valeur occupée 2023 (K€)	Valeur libre 2023 (K€)	Valeur occupée 2022 (K€)
92200	NEUILLY-SUR-SEINE	Charcot	24/06/1997	1	56	14	46			
75016	PARIS	Fantin Latour	07/08/1997	1	52	14	56			
75020	PARIS	Pyrénées	12/09/1997	1	42	12	36			
75020	PARIS	Villiers de l'Isle Adam	12/09/1997	1	73	0	56			
92100	BOULOGNE	Pierre Grenier	02/10/1997	2	69	15	63			
75018	PARIS	Saint Ouen	28/10/1997	1	52	5	36			
75015	PARIS	Plélo	19/12/1997	2	163	38	350			
TOTAL ACQUISITIONS 1997				9	507	98	643	4 230	4 536	4 979
75017	PARIS	Jonquière	23/01/1998	1	50	5	37			
75016	PARIS	Georges Mandel	07/02/1998	1	111	34	187			
75016	PARIS	Raffet	24/11/1998	4	112	22	246			
75007	PARIS	Grenelle	15/12/1998	1	9	0	15			
TOTAL ACQUISITIONS 1998				7	282	61	485	3 160	3 338	3 288
75009	PARIS	Amsterdam	10/01/1999	1	28	4	45			
75017	PARIS	Tocqueville	20/10/1999	7	403	82	509			
75004	PARIS	Lombards	22/12/1999	3	174	31	274			
75003	PARIS	Debelleyrne	28/12/1999	2	54	15	61			
75006	PARIS	Seine	28/12/1999	1	98	30	290			
75010	PARIS	Vinaigriers	28/12/1999	2	88	18	76			
75012	PARIS	Elisa Lemonnier	28/12/1999	1	52	18	51			
92700	COLOMBES	Henri Neveu	28/12/1999	1	82	0	61			
75018	PARIS	Hermel	28/12/1999	5	214	18	250			
TOTAL ACQUISITIONS 1999				23	1193	216	1 617	11 300	12 386	11 960
75011	PARIS	Parmentier	27/01/2000	4	132	20	190			
75011	PARIS	Oberkampf	11/02/2000	1	92	28	150			
75009	PARIS	Chauchat	31/03/2000	3	95	24	155			
75004	PARIS	Francs Bourgeois	22/05/2000	5	279	53	515			
75002	PARIS	Montmartre	23/05/2000	1	44	4	45			
94700	MAISONS ALFORT	Général Leclerc	08/06/2000	3	175	2	145			
75016	PARIS	Faisanderie	04/10/2000	1	66	13	107			
92300	LEVALLOIS PERRET	Jules Ferry	23/10/2000	4	122	19	142			
75011	PARIS	Charonne	20/12/2000	1	40	0	72			
75014	PARIS	Charles Divry	20/12/2000	2	94	3	212			
75011	PARIS	Folie Méricourt	20/12/2000	6	196	37	226			
75018	PARIS	Damrémont	21/12/2000	11	528	101	1 279			
TOTAL ACQUISITIONS 2000				42	1 863	304	3 238	16 395	18 206	17 695
75012	PARIS	Charenton	08/01/2001	3	159	30	198			
75013	PARIS	Peupliers	25/01/2001	2	100	11	116			
75005	PARIS	Lyonnais	09/02/2001	2	79	30	261			
75005	PARIS	Flatters	09/02/2001	1	54	0	0			
75012	PARIS	Picpus	09/02/2001	2	80	16	91			
75020	PARIS	Couronnes	09/02/2001	4	235	54	298			
75019	PARIS	Moselle	09/02/2001	2	45	0	53			
75014	PARIS	Château	01/03/2001	2	76	0	89			
94000	VINCENNES	Diderot	01/03/2001	2	70	15	78			
75020	PARIS	Mouraud	01/03/2001	2	59	5	41			
75013	PARIS	Providence	01/03/2001	1	57	0	67			
75011	PARIS	Montreuil	02/04/2001	3	69	5	75			
75013	PARIS	Gobelins	03/08/2001	12	799	132	2 161			
TOTAL ACQUISITIONS 2001				38	1 882	298	3 528	16 460	17 961	17 340
75011	PARIS	Ledru Rollin	26/02/2002	3	167	36	368			
75012	PARIS	Maurice de Fontenay	12/04/2002	10	570	120	581			
75011	PARIS	Montreuil	17/05/2002	11	534	85	758			
75010	PARIS	Lafayette	29/05/2002	34	1 080	268	1 271			
75012	PARIS	Charenton	31/10/2002	0	0	0	507			
75012	PARIS	Charles Nicolle	31/10/2002	4	211	16	0			
75019	PARIS	Secrétan	12/12/2002	3	203	18	340			
75013	PARIS	Colonie	26/12/2002	3	205	40	411			
TOTAL ACQUISITIONS 2002				68	2 970	583	4 236	24 765	26 697	25 915

Code Postal	Ville	Adresse	Date d'achat	Nb d'appar- tements	Surface (m ²)	Loyer annuel 2023 (K€)	Valeur Comptable	Valeur occupée 2023 (K€)	Valeur libre 2023 (K€)	Valeur occupée 2022 (K€)
75019	PARIS	Simon Bolivar	15/04/2003	10	376	66	656			
92170	VANVES	Parc	15/04/2003	1	47	14	72			
92130	ISSY LES MOULINEAUX	Henri Tariel	15/04/2003	4	211	53	328			
75011	PARIS	Roquette	29/04/2003	4	183	25	399			
75002	PARIS	Thorel	29/04/2003	1	80	28	164			
75020	PARIS	Ménilmontant	11/06/2003	2	65	9	138			
75018	PARIS	Doudeauville	30/09/2003	27	1330	303	2 478			
75012	PARIS	Charles Baudelaire	30/12/2003	1	53	17	90			
75018	PARIS	Marcadet	30/12/2003	3	94	19	180			
TOTAL ACQUISITIONS 2003				53	2 439	534	4 505	20 410	22 029	21 430
75014	PARIS	Raymond Losserand	01/03/2004	18	697	176	1 642			
75015	PARIS	Dombasle	26/03/2004	6	313	64	718			
75008	PARIS	Berri	15/07/2004	8	613	63	2 134			
92200	NEUILLY SUR SEINE	Argenson	22/07/2004	16	1207	319	4 699			
75015	PARIS	Alexandre Cabanel	23/07/2004	7	512	158	2 240			
75019	PARIS	Botzaris BLOC	23/12/2004	37	3277	705	7 859			
75014	PARIS	Moulin Vert	30/12/2004	1	46	15	80			
75015	PARIS	Bouilloux Lafont	30/12/2004	1	42	0	95			
TOTAL ACQUISITIONS 2004				94	6 707	1500	19 467	63 071	70 867	65 852
94600	CHOISY LE ROI	Auguste Blanqui	22/02/2005	4	379	0	572			
75018	PARIS	Etienne Jodelle	25/04/2005	2	63	13	151			
92600	ASNIERES SUR SEINE	Balzac	21/09/2005	1	42	11	92			
75012	PARIS	Plcpus	22/09/2005	1	23	1	69			
92000	NANTERRE	Alexandre	22/09/2005	3	94	11	155			
94000	VINCENNES	Laitières	22/09/2005	1	26	9	52			
75012	PARIS	Bastille	15/12/2005	7	613	146	2 595			
92290	CHATENAY MALABRY	Verriere	23/12/2005	9	957	36	1 277			
TOTAL ACQUISITIONS 2005				28	2 197	227	4 963	11 172	11 796	11 803
75008	PARIS	Bienfaisance	31/05/2006	1	146	0	550			
92400	COURBEVOIE	Georges Clemenceau	15/06/2006	1	70	16	160			
78320	LE MESNIL ST DENIS	Patriarches	15/06/2006	2	139	10	200			
92370	CHAVILLE	St Paul	15/06/2006	2	91	20	200			
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	Vauthier	15/09/2006	2	147	41	637			
75009	PARIS	JB Pigalle	29/12/2006	3	227	64	977			
92200	NEUILLY SUR SEINE	Berteaux Dumas	29/12/2006	5	266	98	1 667			
TOTAL ACQUISITIONS 2006				16	1 086	249	4 391	9 235	9 635	9 626
75016	PARIS	Pompe	23/01/2007	1	132	10	663			
75008	PARIS	Commandant Rlvère	13/02/2007	4	337	111	1 746			
75008	PARIS	Franklin Roosevelt	13/02/2007	2	217	81	1 091			
75020	PARIS	Surmelin	14/03/2007	4	205	32	678			
75011	PARIS	Charonne	28/03/2007	5	328	88	1 453			
75011	PARIS	République	30/03/2007	4	328	38	1 150			
75016	PARIS	Albéric Magnard	09/05/2007	3	205	43	1 100			
75011	PARIS	Malte	11/05/2007	12	562	76	2 133			
75005	PARIS	Monge	28/05/2007	2	169	54	1 019			
75014	PARIS	Lourcine	07/08/2007	9	695	173	3 170			
92000	NANTERRE	Volant	02/10/2007	16	1037	124	1 101			
92000	NANTERRE	Waldeck-Rochet	02/10/2007	13	895	125	862			
92000	NANTERRE	Dr Foucault	02/10/2007	8	403	49	434			
75016	PARIS	Fontaine	22/10/2007	18	1257	335	5 002			
78170	LA CELLE SAINT CLOUD	Mail de L'Europe	30/11/2007	8	588	106	1 117			
92110	CLICHY	Jean-Jaurès	27/12/2007	3	160	10	406			
TOTAL ACQUISITIONS 2007				112	7 518	1 455	23 125	56 583	60 974	59 596
75011	PARIS	Beaumarchais	26/02/2008	1	96	11	385			
78000	VERSAILLES	Pont Colbert	29/04/2008	3	195	30	472			
92300	LEVALLOIS PERRET	Président Wilson	29/04/2008	9	717	208	3 761			
92120	MONTRouGE	Dr Lannelongue	29/04/2008	11	619	89	1 411			
TOTAL ACQUISITIONS 2008				24	1 627	338	6 029	10 950	11 779	11 690
6000	NICE	Congrès	20/10/2010	13	1 209	168	3 831			
TOTAL ACQUISITION 2010				13	1 209	168	3 831	6 960	7 296	6 750
75020	PARIS	Désirée	02/11/2011	14	779	192	4 042			
TOTAL ACQUISITIONS 2011				14	779	192	4 042	6 890	7 210	7 220

Code Postal	Ville	Adresse	Date d'achat	Nb d'appar- tements	Surface (m ²)	Loyer annuel 2023 (K€)	Valeur Comptable	Valeur occupée 2023 (K€)	Valeur libre 2023 (K€)	Valeur occupée 2022 (K€)
75016	PARIS	Alboni	20/01/2012	1	170	0	1400			
92110	CLICHY	Paris	31/01/2012	2	87	23	283			
75016	PARIS	Mirabeau	20/06/2012	4	457	99	2 684			
TOTAL ACQUISITIONS 2012				7	714	122	4 367	7 175	7 708	7 355
75006	PARIS	Cherche Midi	15/09/2014	2	133	26	1 100			
75006	PARIS	Garancière	15/09/2014	1	118	8	900			
TOTAL ACQUISITIONS 2014				3	251	34	2 000	3 210	3 625	3 250
75007	PARIS	Duvivier	11/04/2016	1	81	0	660			
75009	PARIS	Condorcet	08/07/2016	1	55	0	233			
75013	PARIS	Régnault	06/12/2016	1	65	16	306			
TOTAL ACQUISITIONS 2016				3	201	16	1 199	2 055	2 265	2 085
75005	PARIS	Mouffetard	07/03/2017	1	90	0	445			
75014	PARIS	Alésia	05/09/2017	1	90	0	374			
75019	PARIS	Curial	05/09/2017	1	70	0	242			
75015	PARIS	Volontaires	11/09/2017	1	94	0	447			
75004	PARIS	Béthune	22/12/2017	3	192	0	1 300			
TOTAL ACQUISITIONS 2017				7	536	0	2 808	5 555	6 722	5 665
75008	PARIS	Miromesnil	23/02/2018	5	287	69	2 320			
92300	LEVALLOIS	Pdt Wilson	04/05/2018	12	914	0	4 845			
75016	PARIS	Suchet	31/10/2018	3	177	0	890			
TOTAL ACQUISITIONS 2018				20	1 378	69	8 055	11 580	14 116	12 060
75015	PARIS	Amiral Roussin	29/03/2019	1	119	0	920			
75011	PARIS	Beaumarchais	29/03/2019	1	117	0	786			
75006	PARIS	Mayet	26/06/2019	1	148	0	1 580			
92400	COURBEVOIE	Jean-Pierre Timbaud	29/03/2019	1	68	0	308			
TOTAL ACQUISITIONS 2019				4	452	0	3 594	4 455	4 833	4 355
92200	NEUILLY SUR SEINE	Charles De Gaulle	06/03/2020	1	164	0	1 543			
75014	PARIS	Sablère	31/03/2020	1	47	7	308			
75016	PARIS	Mozart	03/08/2020	2	324	81	2 550			
75008	PARIS	Lisbonne	31/08/2020	1	40	4	285			
75007	PARIS	Beaupassage	07/10/2020	10	471	0	3 190			
75009	PARIS	Viollet-le-Duc	30/10/2020	1	105	0	710			
75005	PARIS	Saint-Michel	02/12/2020	1	107	0	760			
92200	NEUILLY SUR SEINE	Vital Bouhot	09/12/2020	1	106	0	790			
75015	PARIS	Jeanne Hachette	15/12/2020	1	47	4	385			
TOTAL ACQUISITIONS 2020				19	1 411	96	10 521	11 375	17 713	11 436
92200	NEUILLY SUR SEINE	26/28 Rue Jacques Dulud	10/02/2021	1	106	26	950			
75015	PARIS	59 Avenue Felix Faure	24/03/2021	2	280	14	2 901			
92220	BAGNEUX	12 Rue Jean-Baptiste Fortin	18/11/2021	1	64	9	200			
TOTAL ACQUISITIONS 2021				4	450	49	4 051	3 705	3 794	3 875
93230	ROMAINVILLE	49/59 Rue Benfleet et 18/22 rue des Mares	01/07/2022	28	1 846	109	6 616			
TOTAL ACQUISITIONS 2022				28	1 846	105	6 616	6 660	10 479	6 900
TOTAL GÉNÉRAL				636	39 498	6 714	127 311	317 351	355 965	332 125

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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALORISATION DES ACTIFS

TABEAU RÉCAPITULATIF	% des valeurs d'expertises	Nb lots expertisés*	Surface (m ²)	Loyer 2023 (K€)	Valeur Comptable 2023 (K)	Valeur occupée 2023 (K€)*	Valeur libre 2023 (K€)	Valeur occupée 2022 (K€)*
Île-de-France	21%	182	12 218	1 608 359	35 745			
Paris	77%	456	27 045	4 948 931	94 639			
Région	2%	13	1 209	167 869	3 831			
TOTAL FIN 2023	100%	651	40 472	6 725 159	134 215	323 821	365 715	332 125
dont acquisitions 2023**	2,0%							

*Lots expertisés : appartements, chambres, parkings.

**Inclus acquisition de NovaRési1

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - NOVARÉSI1

Code Postal	Ville	Adresse	Date d'achat	Nb d'appar- tements	Surface (m ²)	Loyer annuel 2023 (K€)	Valeur Comptable	Valeur occupée 2023 (K€)	Valeur libre 2023 (K€)	Valeur occupée 2022 (K€)
75014	PARIS	1 rue Maria Hélène Vieira Da Silva	22/02/2023	15	974	0	6 904			
TOTAL ACQUISITIONS 2023				15	974	0	6 904	6 470	9 750	0
TOTAL GÉNÉRAL				15	974	0	6 904	6 470	9 750	0

TABLEAUX TRANSPARISÉS EN QUOTE-PART DE DÉTENTION - NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL & NOVARÉSI1

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Résidentiel	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	40 472	40 472
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	134 215	134 215
Valeurs estimées du patrimoine (€)	323 821	323 821

Financements mis en place

	au niveau de la SCPI	au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	57 320 629		57 320 629
Emprunts affectés à l'exploitation			
Lignes de crédits			
Découverts bancaires			

Résultats retenus en pourcentage de détention

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	6 665 071		6 665 071
Charges non récupérables	- 2 939 569		- 2 939 569
Travaux non récupérables et gros entretien	- 332 813		- 332 813
Impact des douteux	- 135 285		- 135 285
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	- 1 385 958		- 1 385 958
Autres charges d'exploitation	- 458 690	- 38 129	- 496 819
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	- 2 700 442		- 2 700 442
Autres charges financières	- 0		- 0
Produits financiers	16 678		16 678
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel	- 0		- 0

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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire conformément à l'article 22 des statuts de la SCPI afin de soumettre à votre approbation des évolutions statutaires que nous soumettons au vote sur chacune de nos SCPI. Celles-ci proposent l'intégration dans les statuts d'outils pour favoriser la liquidité de la SCPI, le cas échéant. Elles font suite à des discussions de place, auxquelles participent entre autres l'AMF et l'ASPIM. Vous trouverez ci-dessous quelques précisions sur les modifications envisagées. Le rapport du Conseil de surveillance s'est prononcé sur l'ensemble de ces résolutions, en page 48.

MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL ET DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Nous vous proposons de préciser la politique d'investissement de votre SCPI et corrélativement l'objet social dans les statuts afin d'indiquer que la SCPI gère un patrimoine locatif à vocation résidentielle qui pourra comprendre notamment des résidences gérées [co-living, résidences étudiantes, etc] (dixième et onzième résolution)

MODIFICATION DES CLAUSES RELATIVES AU CAPITAL SOCIAL

Nous vous proposons d'apporter des précisions sur la rédaction de l'article relatif au capital social afin de différencier les différentes sections à savoir le capital de constitution, le capital social minimum, le capital statutaire et le capital effectif (douzième résolution).

SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DES EFFETS DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Nous vous proposons de donner la faculté à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital, après information de l'AMF et des associés, sous les conditions suivantes :

- Possibilité donnée à la Société de Gestion de suspendre les effets de la variabilité du capital si les demandes de retraits demeurent non satisfaites depuis plus de 6 mois, ou si elles représentent plus de 5% du nombre total des parts de la SCPI.
- Obligation de rétablir les effets de la variabilité du capital sous 3 mois, si, pendant 9 mois, le prix d'exécution s'effectue dans une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution ; et possibilité donnée à la Société de Gestion de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital.

La suspension des effets de la variabilité du capital entrainerait la création d'un marché secondaire (confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente). Nous proposons que le taux de commission de la Société de Gestion pour animer ce marché soit fixé à 4% HT maximum du montant de la transaction, à la charge de l'acquéreur (treizième résolution).

RETRAIT DES ASSOCIÉS

Nous vous proposons en ce qui concerne le retrait des parts, de :

- Permettre la rétro-compensation des retraits avec des souscriptions antérieures, afin de laisser la possibilité, sous réserve que la SCPI détienne les liquidités nécessaires, de satisfaire les demandes de retraits en attente avec les souscriptions des 12 mois précédents.
- Faire évoluer les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement et de permettre à la Société de Gestion, en cas de situation d'illiquidité, de limiter le nombre de parts par associé pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement (quatorzième résolution).

MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous proposons d'apporter une précision sur l'âge maximum des membres composant le Conseil de surveillance, ainsi le seuil de 75 ans applicable aux personnes physiques a été étendu au représentant légal des personnes morales (quinzième résolution).

AUTRES MODIFICATIONS

Les statuts ont également été mis à jour des dernières évolutions réglementaires et font l'objet de clarifications, de simplification ou d'ajustements. Nous vous proposons d'approuver les statuts refondus dans leur ensemble, et d'autoriser la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information (seizième résolution).

Votre société de gestion

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Rue Commandant Rivière, Paris VIII

L'Assemblée Générale marquera l'arrivée à échéance du mandat des neuf (9) membres du Conseil de surveillance :

- M. Jean-Luc ALEXANDRE
- M. Gilles BOUVANT ;
- M. Sébastien DELATTRE ;
- M. Guy FAUCHON (ne se représente pas) ;
- M. Jean-François GUTHMANN ;
- Mme. Valérie JACQUEMIN ;
- M. Stéphane METRAL ;
- La société APICIL EPARGNE représentée par M. Pierre Monneraye (ne se représente pas) ;
- La Caisse Autonome de Retraite des Médecins de France (CARMF) représentée par Madame Sylviane DUTRUS (ne se représente pas).

Les associés seront invités à nommer les membres du nouveau Conseil de surveillance parmi les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1	ALEXANDRE	Jean-Luc	62	Gérant de HEDGE FUND (Londres), enseignant en Master de Finance à l'Université Paris Dauphine, et treasurer et Board Member d'un Think tank européen. Titulaire d'un (1) mandat au sein d'une (1) autre SCPI.	134
2	BOUVANT	Gilles	70	PDG de la SAS OLIFAN GROUP, de la SAS OLIFAN COURTAGE, de la SAS OLIFAN INVESTISSEMENT et Président de la SAS VIAGETIC. Également adjoint à la Mairie de Limas dans les secteurs de la finances, des ressources humaines et du développement.	200
3	DELATTRE	Sébastien	42	Conseiller en gestion de patrimoine, associé gérant des sociétés Ambre Patrimoine et Ambre Financement. Fondateur du site conseil-scp.com.	24
4	GUTHMANN	Jean-François	74	Chef de mission de contrôle- contrôle général Economique et Financier- Ministère de l'économie et des Finances (honoraires).	310
5	JACQUEMIN	Valérie	55	Directrice de projets (stratégiques, financiers, informatiques...), principalement dans les secteurs d'assurance, de gestion de patrimoine, de promotion immobilière et de gestion d'actifs. Auparavant Conseillère en gestion de patrimoine indépendante et titulaire de différentes fonctions en France et à l'étranger au sein du Groupe AXA. Présidente du Conseil de surveillance d'une (1) SCPI et titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de deux (2) autres SCPI.	24
6	METRAL	Stéphane	49	Expert financier auprès de la Commission Européenne (European Infrastructure and Environment Agency), Consultant en ingénierie financière & stratégie d'investissement (Finance carbone / Transition énergétique), Directeur de programme académique et Professeur (Finance, stratégie, management). Par ailleurs, il est Membre du Conseil de surveillance de la société Carbonium/Cibola Partners.	108

et les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
7	BAGLIONI	Cédric	54	Officier pilote de l'Armée de l'air et de l'espace depuis 1991 et commandant en second d'unité en charge d'élaborer et de diffuser les données météo à toutes les forces armées. Auparavant Officier programme en charge de l'ensemble des équipements du personnel naviguant de l'armée de l'air et de l'espace.	76
8	BARGAIN	Hervé	68	Retraité. Auparavant informaticien chez ORANGE.	232
9	BOUGET	Yves	72	Kinésithérapeute retraité dans une clinique chirurgicale, ancien membre du CS de cette clinique et président conseil syndical. Investisseur dans 10 SCPI depuis 40 ans, il est titulaire de cinq (5) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI, dont une gérée par PAREF Gestion.	216
10	BOUTEILLE	Laurent	46	Agent de maîtrise au service Bâtiment au sein d'une collectivité territoriale, ayant 30 ans d'expérience dans le secteur du BTP.	44
11	DJOUHRI-RIFFARD	Maxime	30	Expert-comptable mémorialiste, auditeur financier.	56
12	CASTAGNET	Philippe	62	Vétérinaire d'exercice libéral, Administrateur de sociétés certifié (IFA 2017) ayant quatre (4) mandats en cours et Gestionnaire de patrimoine immobilier familial.	59
13	CELENTANO	Christian	63	Conseiller en gestion de patrimoine, retraité depuis le 01/04/2021.	136
14	COUSTOU	Antony	50	Ingénieur au CNRS	75
15	DEPROST	Thierry	58	Actuellement contractuel fonction publique territoriale, au département Loire-Atlantique (Directeur). Auparavant Président, société de Conseil aux entreprises (Alterydea) et Directeur, Groupe Ingénierie (EGIS)	52
16	GLORIAN	Jean-Pierre	66	Auparavant PDG-Dirigeant fondateur de la SAS PROJIXI EUROPE, qui a été vendue en 2021 au Groupe INETUM (25 000 personnes – 2 Mds € de chiffre d'affaires).	20
17	JOURDAIN	Jacky	60	Cadre au sein de la SNCF dans le secteur des Transports. Maîtrise d'œuvre sur les chantiers du CDG Express et sur le chantier en cours LGV.	80
18	de JUVIGNY	Jacques	59	Directeur Administratif et Financier en entreprises. Titulaire de trois (3) mandats au sein de Conseils de surveillance de trois (3) SCPI, dont deux gérées par PAREF Gestion.	23
19	LEFEVRE	Christian	73	Responsable de Centre de Gestion de Patrimoine (Banque Privée BNP PARIBAS). Ingénieur Financier chez CARDIF assurance-vie. Chargé de cours au sein du Centre de Formation Professionnelle de la banque. Investisseur et bailleur privé. Titulaire de cinq (5) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	33
20	PICHARD	Sylvain	50	Ingénieur en informatique qui anime en parallèle plusieurs forums sur internet relatifs aux sujets de gestion de patrimoine et répond à des questions des internautes en les orientant vers les placements les plus adaptés pour leurs objectifs, dont la Bourse, l'immobilier et notamment les SCPI. Il est associé de quatre (4) SCPI dont trois (3) gérées par PAREF Gestion.	63
21	WASSE	Patrick	60	Chargé des engagements au sein de la Société Générale de Services. Gérant de SCI. Titulaire de trois (3) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	138
22	WIATROWSKI	Eric	67	Retraité. Auparavant, ingénieur Télécom.	39
23	SOUVAY	Jean-François	49	Cadre industriel dans le secteur chimie (Supply chain/Administration des ventes).	25
24	SCI ADH	Alain D'HOKERS	73	Gérant de plusieurs sociétés. Titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de deux (2) SCPI	28
25	SC GLERM Investissement	Gilles MOULIN	57	Investisseur depuis 2001.	32

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 2023.

Votre Conseil de surveillance, qui s'est réuni à 4 reprises durant l'année 2023, a été tenu informé de la marche de la SCPI, des conditions d'émissions des parts, des projets d'investissements et d'arbitrages, de la situation locative des appartements, de la situation financière et de la liquidité du marché des parts.

Au 31 décembre 2023, votre SCPI comptait 2 368 associés (contre 2 271 au 31/12/2022) détenant 210 843 parts (chiffre inchangé), dont 24 052 parts en attente de retrait. Sa capitalisation s'est très légèrement accrue (+2,57 %) pour s'établir à 350,8 M€ (contre 342 M€ au 31/12/2022). Le prix de souscription au 31/12/2023 de 1 664 € par part (contre 1 622 € au 31/12/2022) correspond à une réévaluation de 2,59 % intervenue au 1^{er} juin 2023.

Votre Conseil a été tenu informé des programmes de livraisons des VEFA en cours et des cessions conduites tout au long de l'année écoulée. Il se félicite des nouvelles thématiques d'investissement qui ont permis de renforcer la part d'actifs décotés dans le patrimoine de la SCPI : nue-propriété d'immeubles à construire achetés en bloc et en VEFA dont l'usufruit est consenti à des bailleurs sociaux, achat en VEFA d'immeubles en bloc loués via des conventions d'occupation à des loyers inférieurs aux prix de marché.

Les deux cessions intervenues en 2023 ont permis de réaliser une plus-value de 0,531 M€. Tout en reconnaissant que dans le contexte difficile de l'année 2023, la décision de la Société de Gestion de ne pas distribuer de plus-values était compréhensible, votre Conseil réitère sa recommandation de faire pleinement bénéficier les porteurs de parts des distributions exceptionnelles nets d'impôt chaque fois que sont constatées des plus-values. Il remarque que le montant total des plus-values ayant déjà acquitté l'impôt et distribuables, tant au titre des exercices antérieurs que du présent exercice, reste à un niveau élevé de 70,8 € par part.

Votre Conseil de surveillance a suivi, avec une vigilance particulière, l'évolution de la collecte et les demandes de retrait et a signalé courant 2023 que des options devaient être étudiées par la Société de Gestion afin d'assurer la liquidité des parts, par exemple l'organisation/animation d'un marché secondaire. De manière concomitante, des demandes de retraits importants de plusieurs gros investisseurs institutionnels ont totalement bloqué le marché des parts avec 24 052 parts en attente de retrait au 31/12/2023, soit plus de 11 % de l'actif de la SCPI ; cette situation exceptionnelle, résultant notamment de souhaits de retraits d'institutionnels, s'est accentué dans les premiers mois de 2024 avec de nouvelles demandes portant à plus de 36 000, le nombre de parts en attente de retrait au 31/03/2024 soit plus de 16 % de l'actif de la SCPI.

Dans un contexte de hausse significative des taux directeurs et du coût du crédit en 2023 entraînant une forte baisse des valeurs des actifs immobiliers résidentiels, tout particulièrement à Paris et en Île-de-France (- 6,9 %), l'actif patrimonial de Novapierre Résidentiel s'est montré particulièrement résilient avec une baisse de valorisation de -2,51 % à périmètre courant et de - 4,22 % de la valeur à périmètre constant. Ces chiffres des expertises immobilières semestrielles menées par BNP Expertise reflètent la qualité intrinsèque de l'actif sous-jacent.

Confrontée à cette crise de liquidité, la Société de Gestion a présenté à votre Conseil de surveillance des propositions de modifications statutaires soumises à votre approbation dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité qualifiée.

Les deux mesures principales proposées visent à permettre à la Société de Gestion, en cas de blocage durable du marché des parts :

1. de suspendre temporairement la variabilité du capital de la SCPI : la suspension de la variabilité du capital entraîne l'annulation des demandes de retrait de parts existantes et la mise en place d'un mécanisme de confrontation périodique des ordres d'achat et de vente (marché secondaire).
2. de limiter le nombre de parts que chaque porteur pourrait présenter au remboursement par le biais du fonds de remboursement.

A l'issue d'une réunion tenue le 05/04/2024 entièrement consacrée à ce sujet, votre Conseil de surveillance a émis un avis favorable aux propositions de modifications statutaires : les nouvelles dispositions lui sont apparues comme de nature à concourir à la résolution du problème de la liquidité des parts. Il a cependant souhaité que la mise en œuvre de chacune de ces nouvelles dispositions soit précédée d'un avis du Conseil de surveillance.

Par ailleurs, le Conseil de surveillance continuera de suivre avec attention le programme d'arbitrages d'actifs, la stratégie de désendettement et l'optimisation des conditions de financement de notre SCPI.

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 du Commissaire aux comptes, d'approuver les comptes de l'exercice 2023, y compris les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution,
- D'approuver l'ensemble des résolutions soumises à votre assemblée, y compris celle relative au renouvellement intégral de votre Conseil ainsi que les résolutions de modifications statutaires soumises à votre vote aux conditions de majorité de l'assemblée générale extraordinaire.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, nos meilleures salutations.

Paris, le 15 avril 2024

Jean-François GUTHMANN

Président du Conseil de surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les
comptes annuels - Exercice clos le
31 décembre 2023

50

Rapport spécial du Commissaire aux comptes
sur les Conventions Réglementées

52

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

À l'assemblée générale de la société NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés à l'exception du point ci-dessous.

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

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

À l'assemblée générale de la société NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la SCI NovaRési1 :

Une convention d'avance en compte courant a été conclue entre NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL et la SCI NovaRési1 le 20 décembre 2022. Au titre de cette convention, NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL, associée de NovaRési1, dont elle détient 99% des parts, consent au profit de cette dernière une avance de trésorerie afin de satisfaire les besoins de trésorerie courante de ladite filiale. Cette convention expirera le 31 décembre 2032 et a été conclue sans application des taux d'intérêts.

Au titre de l'exercice 2023, le montant total des avances s'élève à €. 15 744 024,38.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la société de gestion PAREF GESTION :

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

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

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

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

Au titre de l'exercice 2023, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges une commission de souscriptions de €.553 206,63. Cette charge a été imputée sur la prime d'émission, et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la S.C.P.I.

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

Au titre de l'exercice 2023, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges une commission de gestion €. 1 402 877,77.

- Une **commission d'arbitrage** des actifs immobiliers, perçue à réception des fonds par la S.C.P.I., calculée comme suit :

- Pour les cessions inférieures à trois millions d'euros, la commission d'arbitrage est fixée à 2,00% hors taxes maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Cette commission est réduite à 1,50% hors taxes lors de ventes intermédiées par des tiers. Dans ce dernier cas, la commission cumulée de vente ne pourra excéder 5,00% hors taxes et hors droits du montant de l'actif.

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

Au titre de l'exercice 2023, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges une commission d'arbitrage de €.11 913,22 imputée sur le compte de plus et moins-values.

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

Au titre de l'exercice 2023, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de suivi et de pilotage des travaux.

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

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

Avec la société Parus :

Une convention cadre conclue entre NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL (anciennement PIERRE 48) et Parus, filiale de PAREF, visant les acquisitions en démembrement de propriété a été signée le 8 novembre 2007 et a été résiliée à compter du 11 octobre 2023, par lettre adressée de Novapierre Résidentiel à PAREF, conformément aux dispositions de l'article 4 de ladite convention.

Toutefois, les conventions de démembrement signées en application de cette convention cadre et approuvées au cours d'exercices antérieurs ont toutes pris fin, leur exécution ne s'est donc pas poursuivie en 2023.

Paris La Défense,
KPMG S.A.

Pascal LAGAND
Associé

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Résolutions à titre ordinaire	56
Résolutions à titre extraordinaire	59

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte des conclusions desdits rapports et approuve les conventions qui y sont mentionnées.

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 2023.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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

Résultat au 31/12/2023	- 1 271 008 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	- 3 407 270 €
Distribution 2023	0 €
Solde report à nouveau au 31/12/2023	- 4 678 278 €

En conséquence, le résultat par part, à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance de l'année, est de -6,04 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 2023 à :

La valeur comptable	102 828 278 € soit 487,70 € 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 2023 à :

La valeur de réalisation	293 808 297 € soit 1 393,49 € par part
La valeur de reconstitution	351 562 429 € soit 1 667,41 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024.

L'Assemblée Générale prend acte qu'aucun montant n'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 2023.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement intégral du Conseil de surveillance

Après avoir rappelé que l'article 18.1 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf au plus désignés pour trois exercices parmi les associés possédant au moins 20 parts et ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la société, et sont toujours rééligibles,

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat de l'intégralité des membres du Conseil de surveillance, au nombre de neuf (9) :

- M. Jean-Luc ALEXANDRE ;
- M. Gilles BOUVANT ;
- M. Sébastien DELATTRE ;
- M. Guy FAUCHON (ne se représente pas) ;
- M. Jean-François GUTHMANN ;
- Mme. Valérie JACQUEMIN ;
- M. Stéphane METRAL ;
- La société APICIL EPARGNE représentée par M. Pierre Monneraye (ne se représente pas) ;
- La Caisse Autonome de Retraite des Médecins de France (CARMF) représentée par Madame Sylviane DUTRUS (ne se représente pas).

Vu les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1	ALEXANDRE	Jean-Luc	62	Gérant de HEDGE FUND (Londres), enseignant en Master de Finance à l'Université Paris Dauphine, et treasurer et Board Member d'un Think tank européen. Titulaire d'un (1) mandat au sein d'une (1) autre SCPI.	134
2	BOUVANT	Gilles	70	PDG de la SAS OLIFAN GROUP, de la SAS OLIFAN COURTAGE, de la SAS OLIFAN INVESTISSEMENT et Président de la SAS VIAGETIC. Également adjoint à la Mairie de Limas dans les secteurs de la finances, des ressources humaines et du développement.	200
3	DELATTRE	Sébastien	42	Conseiller en gestion de patrimoine, associé gérant des sociétés Ambre Patrimoine et Ambre Financement. Fondateur du site conseil-scpicom.	24
4	GUTHMANN	Jean-François	74	Chef de mission de contrôle- contrôle général Economique et Financier- Ministère de l'économie et des Finances (honoraires).	310
5	JACQUEMIN	Valérie	55	Directrice de projets (stratégiques, financiers, informatiques...), principalement dans les secteurs d'assurance, de gestion de patrimoine, de promotion immobilière et de gestion d'actifs. Auparavant Conseillère en gestion de patrimoine indépendante et titulaire de différentes fonctions en France et à l'étranger au sein du Groupe AXA. Présidente du Conseil de surveillance d'une (1) SCPI et titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de deux (2) autres SCPI.	24
6	METRAL	Stéphane	49	Expert financier auprès de la Commission Européenne (European Infrastructure and Environment Agency), Consultant en ingénierie financière & stratégie d'investissement (Finance carbone / Transition énergétique), Directeur de programme académique et Professeur (Finance, stratégie, management). Par ailleurs, il est Membre du Conseil de surveillance de la société Carbonium/Cibola Partners.	108

et vu les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
7	BAGLIONI	Cédric	54	Officier pilote de l'Armée de l'air et de l'espace depuis 1991 et commandant en second d'unité en charge d'élaborer et de diffuser les données météo à toutes les forces armées. Auparavant Officier programme en charge de l'ensemble des équipements du personnel naviguant de l'armée de l'air et de l'espace.	76
8	BARGAIN	Hervé	68	Retraité. Auparavant informaticien chez ORANGE.	232
9	BOUGET	Yves	72	Kinésithérapeute retraité dans une clinique chirurgicale, ancien membre du CS de cette clinique et président conseil syndical. Investisseur dans 10 SCPI depuis 40 ans, il est titulaire de cinq (5) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI, dont une gérée par PAREF Gestion.	216
10	BOUTEILLE	Laurent	46	Agent de maîtrise au service Bâtiment au sein d'une collectivité territoriale, ayant 30 ans d'expérience dans le secteur du BTP.	44
11	DJOUHRI-RIFFARD	Maxime	30	Expert-comptable mémorialiste, auditeur financier.	56
12	CASTAGNET	Philippe	62	Vétérinaire d'exercice libéral, Administrateur de sociétés certifié (IFA 2017) ayant quatre (4) mandats en cours et Gestionnaire de patrimoine immobilier familial.	59
13	CELENTANO	Christian	63	Conseiller en gestion de patrimoine, retraité depuis le 01/04/2021.	136
14	COUSTOU	Antony	50	Ingénieur au CNRS	75
15	DEPROST	Thierry	58	Actuellement contractuel fonction publique territoriale, au département Loire-Atlantique (Directeur). Auparavant Président, société de Conseil aux entreprises (Alterydea) et Directeur, Groupe Ingénierie (EGIS)	52
16	GLORIAN	Jean-Pierre	66	Auparavant PDG-Dirigeant fondateur de la SAS PROJIXI EUROPE, qui a été vendue en 2021 au Groupe INETUM (25 000 personnes – 2 Mds € de chiffre d'affaires).	20
17	JOURDAIN	Jacky	60	Cadre au sein de la SNCF dans le secteur des Transports. Maîtrise d'œuvre sur les chantiers du CDG Express et sur le chantier en cours LGV.	80
18	de JUVIGNY	Jacques	59	Directeur Administratif et Financier en entreprises. Titulaire de trois (3) mandats au sein de Conseils de surveillance de trois (3) SCPI, dont deux gérées par PAREF Gestion.	23
19	LEFEVRE	Christian	73	Responsable de Centre de Gestion de Patrimoine (Banque Privée BNP PARIBAS). Ingénieur Financier chez CARDIF assurance-vie. Chargé de cours au sein du Centre de Formation Professionnelle de la banque. Investisseur et bailleur privé. Titulaire de cinq (5) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	33
20	PICHARD	Sylvain	50	Ingénieur en informatique qui anime en parallèle plusieurs forums sur internet relatifs aux sujets de gestion de patrimoine et répond à des questions des internautes en les orientant vers les placements les plus adaptés pour leurs objectifs, dont la Bourse, l'immobilier et notamment les SCPI. Il est associé de quatre (4) SCPI dont trois (3) gérées par PAREF Gestion.	63
21	WASSE	Patrick	60	Chargé des engagements au sein de la Société Générale de Services. Gérant de SCI. Titulaire de trois (3) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	138
22	WIATROWSKI	Eric	67	Retraité. Auparavant, ingénieur Télécom.	39
23	SOUVAY	Jean-François	49	Cadre industriel dans le secteur chimie (Supply chain/Administration des ventes).	25
24	SCI ADH	Alain D'HOKERS	73	Gérant de plusieurs sociétés. Titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de deux (2) SCPI	28
25	SC GLERM Investissement	Gilles MOULIN	57	Investisseur depuis 2001.	32

L'Assemblée Générale nomme les candidats suivants :

-
-
-
-
-
-
-
-
-

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, à tenir en 2027.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'objet social de la Société

L'Assemblée Générale décide de modifier l'objet social de la Société tel qu'il est décrit à l'article 2 (Objet) des statuts de la Société, comme suit :

Ancienne rédaction

"ARTICLE 2 – OBJET

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

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

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

Nouvelle rédaction

"ARTICLE 2 – OBJET

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

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

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

La Société peut détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. La Société peut souscrire des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du Code monétaire et financier aux fins de couverture totale ou partielle des risques de taux, dans les conditions de souscription et de valorisation définies par la réglementation applicable."

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

ONZIÈME RÉSOLUTION

Modification de la politique d'investissement de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion conformément à l'article 422-194 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, approuve la modification de la politique d'investissement de la Société, telle qu'elle est décrite à la section 2 de l'introduction de la note d'information de la Société, comme suit :

Ancienne rédaction

" Depuis sa création, NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL a pour objet de constituer un patrimoine investi en immobilier locatif résidentiel décoté pour occupation : la cible a été initialement les appartements occupés en Loi de 1948. Elle est aujourd'hui élargie aux appartements occupés par des locataires maintenables au regard de la loi de 1989 (dont la loi ALUR a abaissé en 2014 l'âge minimum de 70 ans à 65 ans), aux démembrements (nue-propriété), aux viagers, aux conventions d'occupation sociale, etc. Toutes ces situations de protection du locataire entraînent un manque à gagner pour le propriétaire bailleur et créent ainsi une décote. Les actifs visés sont principalement à Paris et en région parisienne, et accessoirement en province ou 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 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. 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. La SCPI pourra avoir recours dans le cadre de la gestion du risque de taux lié à la mise en place des financements, à des instruments de couverture souscrits auprès d'établissements bancaires, dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

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 provoquent une valorisation mécanique du patrimoine.

NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL s'inscrit dans une logique de gestion qui vise à pérenniser au maximum les locataires dans leurs appartements.

NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL va donc poursuivre activement ses acquisitions dans des actifs décotés, essentiellement à travers le démembrement de propriété et l'achat de nue-propriété. La mécanique de création de valeur est plus lisible dans la durée puisque la période de démembrement avec les bailleurs qui acquièrent l'usufruit, est fixée contractuellement, et les calculs de valorisation future au moment du remembrement de la propriété sont basés sur la valeur actuelle des biens sans aucune anticipation de l'évolution du marché. Il n'y a donc aucune spéculation sur l'avenir, c'est la bonne sélection des quartiers de Paris et des villes limitrophes ou de certaines métropoles régionales qui sont étudiés qui assurera la valorisation du patrimoine dans l'avenir.

La SCPI se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut conformément au cadre réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique quoique la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq (5 %) pour cent du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum quinze (15 %) pour cent de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos ; étant précisé que le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur.

Les participations directes ou indirectes de la SCPI dans des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union Européenne, dont la France ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers, (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, (iii) qui sont contrôlées par la SCPI et, (iv) répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à cent (100 %) pour cent de l'actif de la SCPI.

Par dérogation au paragraphe précédent, l'actif de la SCPI peut également détenir dans la limite de dix (10 %) pour cent de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union Européenne, dont la France ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et, (iii) ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157, 3° du Code monétaire et financier.

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

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

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental."

Nouvelle rédaction

« 2.1 Politique d'investissement

Depuis sa création, NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL a pour objet de constituer un patrimoine investi en immobilier locatif résidentiel décoté pour occupation lors de son acquisition : la cible a été initialement les appartements occupés en Loi de 1948. Elle est aujourd'hui élargie aux appartements occupés, lors de leur acquisition, par des locataires maintenables au regard de la loi de 1989 (dont la loi ALUR a abaissé en 2014 l'âge minimum de 70 ans à 65 ans), aux démembrements (nue-propriété), aux viagers, aux conventions d'occupation sociale, etc. Toutes ces situations de protection du locataire entraînent un manque à gagner pour le propriétaire bailleur et créent ainsi une décote. Les actifs visés sont principalement à Paris et en région parisienne, et accessoirement en province ou dans les grandes villes françaises. 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 pourront être rénovés et seront reloués. À l'issue de la relocation des appartements libérés, le patrimoine locatif à vocation résidentielle de la Société pourra notamment comprendre des résidences gérées (co-living, résidences étudiantes, etc.). Dans la limite annuelle réglementaire de quinze pour cent (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.

NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL s'inscrit notamment dans une logique de gestion qui vise à pérenniser au maximum les locataires dans leurs appartements.

NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL va donc poursuivre activement ses acquisitions dans des actifs décotés, essentiellement à travers le démembrement de propriété et l'achat de nue-propriété. La mécanique de création de valeur est plus lisible dans la durée puisque la période de démembrement avec les bailleurs qui acquièrent l'usufruit, est fixée contractuellement, et les calculs de valorisation future au moment du remembrement de la propriété sont basés sur la valeur actuelle des biens sans aucune anticipation de l'évolution du marché. Il n'y a donc aucune spéculation sur l'avenir, c'est la bonne sélection des quartiers de Paris et des villes limitrophes ou de certaines métropoles régionales françaises qui sont étudiés qui assurera la valorisation du patrimoine dans l'avenir.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut conformément au cadre réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, dans les conditions définies à l'article R. 214-157, 3° du Code monétaire et financier, afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou qu'elle le détienne par l'intermédiaire d'une société ;
- détenir des dépôts et des liquidités dans les conditions définies à la section 2.2 ci-dessous, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ;

- souscrire, conformément à l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, à des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du même code auprès d'établissements bancaires, dans le but de réaliser la couverture totale ou partielle des risques de taux, dans les conditions de souscription et de valorisation dictées par l'article R. 214-156-1 du même code.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum quinze pour cent (15 %) de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos ; étant précisé que le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur.

Les participations directes ou indirectes de la SCPI dans des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union européenne, dont la France ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers, (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, (iii) qui sont contrôlées par la SCPI et, (iv) répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à cent pour cent (100 %) de l'actif de la SCPI.

Par dérogation au paragraphe précédent, l'actif de la SCPI peut également détenir dans la limite, pour chacune des catégories d'actifs listées ci-dessous de dix pour cent (10 %) de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union européenne, dont la France ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et, (iii) ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, gérés ou non par la Société de Gestion ;
- des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

2.2 Politique d'investissement de la trésorerie de la Société

Les sommes qui pourraient se trouver en attente d'investissements immobiliers ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante de la Société pourront être placées sur des supports liquides (dépôts à terme, dépôts à vue, comptes rémunérés et autres actifs liquides conformément à la réglementation applicable à la Société).

2.3 Recours à l'effet de levier et aux instruments financiers à terme

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, la SCPI peut contracter des emprunts bancaires (hypothécaires ou non) ou non bancaires, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme en vertu de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier (y compris les opérations de crédit-bail, uniquement dans le cadre et les limites de ce qui est autorisé par la réglementation applicable) pour financer ses investissements dans la limite d'un maximum fixé en assemblée générale de telle sorte que ce taux soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. L'assemblée générale du 6 juillet 2020 a fixé le maximum précité à trente pour cent (30 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société. Cette limite peut être modifiée par décision de l'assemblée générale des associés.

Dans le cadre du recours à l'endettement, la SCPI peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats de financement.

Conformément à l'article L 214-115 du Code monétaire et financier, la SCPI pourra souscrire auprès d'établissements bancaires des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du Code monétaire et financier afin d'avoir une couverture totale ou partielle du risque de taux.

2.4 Transparence de l'intégration des risques en matière de durabilité

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement SFDR sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. En ce sens, l'objectif de la SCPI n'est pas de promouvoir des caractéristiques environnementales et sociales et la SCPI n'a pas pour objectif de réaliser des investissements durables au sens de ce règlement.

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

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental."

En conséquence, prend acte de la retranscription de la politique d'investissement modifiée par la Société de Gestion à la section 2 de l'introduction de la note d'information de la Société.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 6 des statuts de la Société

« Capital social - apports »

L'Assemblée Générale décide de modifier ainsi qu'il suit l'article 6 (Capital social - apports) des statuts de la Société :

Ancienne rédaction

"ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL - APPORTS

1) Capital statuaire

Le capital statuaire, qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à 110.000.000 euros. Il est divisé en 500.000 parts de 220 euros de nominal. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

2) Capital effectif

Le capital effectif représente la fraction du capital statuaire effectivement souscrite par les associés. Il est susceptible d'augmenter par les versements des associés ou par l'admission de nouveaux associés et de diminuer par la reprise des apports des associés, dans les conditions prévues à l'article 7.

3) Capital initial

Le capital initial est fixé à la somme de 797 500 €, divisé en 3 625 parts de 220 €, souscrites par les associés fondateurs sans appel public à l'épargne, avec une prime d'émission de 30,49 € par part."

Nouvelle rédaction

"ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL

1) Capital de constitution

Les associés fondateurs ont souscrit le 5 août 1996 à un capital initial dont la contrevaletur s'élevait à sept cent quatre-vingt-dix-sept mille cinq cents euros (797 500 €), divisé en trois mille six cent vingt-cinq (3 625) parts de deux cent vingt euros (220 €) chacune.

2) Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille euros (760.000 €) et le montant nominal minimal d'une part est de cent cinquante euros (150 €).

3) Capital statuaire

Le capital statuaire, qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à cent dix millions d'euros (110.000.000 €). Il est divisé en cinq cent mille (500.000) parts de deux cent vingt euros (220 €) de nominal. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter au montant maximum précisé au paragraphe précédent, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

L'assemblée générale extraordinaire décidera, lorsque le capital statuaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum.

Dans le cas où l'assemblée générale extraordinaire des associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information de la Société sera soumise au visa de l'Autorité des marchés financiers (« AMF »).

4) Capital effectif

Le capital effectif représente la fraction du capital statuaire effectivement souscrite par les associés tel qu'il est constaté et arrêté le 31 décembre de chaque année.",

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

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Introduction d'une stipulation statuaire permettant à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital de la Société

L'Assemblée Générale décide, sur proposition de la Société de Gestion, de permettre à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital de la Société, dans les conditions et selon les modalités qui seront décrites par les statuts. En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 7 (Augmentation et réduction du capital social) des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction

« ARTICLE 7 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

1) Augmentation du capital effectif

La société de gestion a tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles et pour accomplir toutes les formalités légales.

Les associés nouveaux doivent être agréés par la société de gestion et souscrire un minimum de parts fixé par celle-ci.

2) Réduction du capital effectif

Le capital effectif est susceptible de diminuer par suite de la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, sur demande adressée à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes sont prises en compte dans l'ordre chronologique de leur réception. Toutefois, le capital effectif ne peut devenir inférieur, du fait des retraits, à 90% du capital effectif existant à la clôture de l'exercice précédent, ni à 10 % du capital statuaire, ni au capital minimum légal des SCPI.

L'assemblée générale peut, si elle le juge utile à la satisfaction des demandes de retrait, constituer un fonds de remboursement au plus égal à 10% du capital effectif existant à la clôture de l'exercice précédent.

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription fixée à l'article 17. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un 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%.

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10% des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée."

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 7 – VARIABILITÉ DU CAPITAL

1) Variabilité du capital

Le capital effectif est susceptible d'augmenter par les versements des associés ou par l'admission de nouveaux associés, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statuaire, et de diminuer par la reprise des apports des associés, dans les conditions prévues par le présent article.

Celui-ci ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en-dessous du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- dix pour cent (10 %) du capital social statuaire maximum ;
- quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- le capital social minimum de sept cent soixante mille euros (760.000 €), conformément à l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif.

2) Suspension des effets de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment, après information de l'AMF et des membres du conseil de surveillance de la Société, les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, etc.), dès lors que l'une des conditions suivantes est remplie :

- la Société de Gestion constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent ; ou
- la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites représentent plus de cinq pour cent (5 %) du nombre total des parts de la SCPI.
- La décision de suspendre les effets de la variabilité du capital prise par la Société de Gestion entraîne :
- l'annulation des demandes de souscription et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre et l'information par la Société de Gestion des souscripteurs et associés concernés ;
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI (marché secondaire), dans les conditions définies à l'article 14-3 ci-après.

3) Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'utiliserait pas de la faculté visée à l'alinéa précédent et, après neuf (9) périodes de confrontation (telles que définies à la section 3.2 du chapitre II de la note d'information) consécutives au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital dans les trois (3) mois.

La Société de Gestion informera les associés du rétablissement de la variabilité du capital par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, courrier électronique, etc.).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- la fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation applicable ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en conformité avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif."

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide, sur proposition de la Société de Gestion et en application des stipulations de l'article 17 (Rémunération de la Société de Gestion) des statuts de la Société, de fixer le taux de la commission sur cession de parts perçue par la Société de Gestion en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion à quatre (4) % maximum hors taxes du montant de la transaction, étant précisé que cette commission de cession sera payée par chaque cessionnaire (acquéreur).

En conséquence, l'Assemblée Générale, connaissance prise de la modification d'ordre des articles des statuts de la Société du fait de la refonte statutaire à approuver, et après avoir constaté que l'article 17 desdits statuts correspond désormais à l'article 21 des statuts refondus, décide également de modifier ledit article dénommé (Rémunération de la Société de Gestion) dans ses stipulations portant sur la commission de retrait, cession ou mutation des parts perçue par la Société de Gestion comme suit :

Ancienne rédaction

" ARTICLE 17 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
[...]

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

Nouvelle rédaction

" ARTICLE 21 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
[...]

Commission sur cession ou mutation des parts ou de retrait :

Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), ou en cas de retrait, la Société de Gestion percevra :

- par dossier de cession de parts ou de retrait, à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de soixante-quinze euros

(75 €) HT, soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC (pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) à la charge du cessionnaire ou de l'associé ayant demandé le retrait ;

- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion, notamment en cas de suspension des effets de la variabilité du capital, une commission de cession de quatre pour cent (4 %) HT maximum sera payée par le cessionnaire, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux pourra être modifié par l'assemblée générale des associés ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de soixante-quinze euros (75 €) HT (soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) par dossier de succession à la charge de l'héritier ou l'ayant droit, et de soixante-quinze euros (75 €) HT (soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment), à la charge du donataire.

Conformément à l'article 726, I, 2° du Code général des impôts, un droit d'enregistrement s'applique aux cessions directes intervenant sur le marché secondaire au taux actuel de cinq pour cent (5 %) à la charge du cessionnaire. "

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

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Modification des stipulations des statuts portant sur le retrait des associés

L'Assemblée Générale, décide, sur proposition de la Société de Gestion, d'introduire dans les statuts certains mécanismes additionnels de gestion de la liquidité dans le cadre du traitement des demandes de retrait, dans les conditions et selon les modalités qui seront décrites dans les statuts et la note d'information de la Société. En particulier :

- lorsqu'une demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois, la possibilité pour la Société de Gestion, si elle constate que des sommes issues des souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ont été placées sur des supports liquides et n'ont pas été investies dans des actifs immobiliers, de décider de compenser la demande de retrait avec ces sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ;
- dans un objectif d'assouplissement des règles de fonctionnement du fonds de remboursement (si existant), la suppression de la limite de dix (10) % du montant du capital effectif existant à la clôture de l'exercice applicable aux sommes allouées aux fonds de remboursement, étant précisé que l'Assemblée Générale aura le pouvoir de fixer le montant maximum de dotation du fonds de remboursement ;
- dans l'hypothèse où un fonds de remboursement existerait au sein de la Société et que ce fonds de remboursement est utilisé pour permettre l'exécution des demandes de retrait des associés de la Société, la possibilité pour la Société de Gestion de limiter le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de renommer les articles 9, 10 et 11 des statuts de la Société comme suit : article 9 (Réduction du capital social), article 10 (Fonds de remboursement) et article 11 (Blocage du marché des parts) et de modifier lesdits articles aux fins (i) d'introduire les mécanismes listés ci-dessus et d'en préciser les conditions et modalités de mise en œuvre et (ii) d'une manière générale, de clarifier certaines stipulations contenues dans ces articles, lesquels seront désormais rédigés comme suit :

« ARTICLE 9 - RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital effectif est susceptible de diminuer par suite de la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, sur demande adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les conditions précisées au chapitre II de la note d'information de la Société.

Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et traitées par ordre chronologique d'inscription sur ce registre dans les limites des clauses de variabilité, étant observé que la Société et la Société de Gestion ne garantissent pas le rachat des parts.

Pour être valablement inscrites sur le registre des retraits, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent indiquer (i) l'identité et la signature du donneur d'ordre ; (ii) le nombre de parts concernées ; (iii) le prix et la date de souscription ou d'acquisition des parts.

Un associé ayant demandé le retrait peut demander la modification ou l'annulation de sa demande de retrait, dans les formes et selon les modalités identiques à sa demande de retrait initiale. La modification d'une demande de retrait inscrite sur le registre des demandes de retrait (i) emporte la perte de son rang d'inscription dans l'hypothèse où la modification aurait pour objet d'augmenter le nombre de parts faisant l'objet de la demande de retrait ; (ii) ne modifie pas son rang d'inscription dans l'hypothèse où la modification aurait pour objet de diminuer le nombre de parts faisant l'objet de la demande de retrait.

Toutefois, le capital effectif ne peut devenir inférieur, du fait des retraits, au capital minimum légal des SCPI, tel que prévu à l'article 7-1 des présents statuts.

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait ne peut être réalisé à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription en vigueur, telle que fixée à l'article 21. En application de l'article 422-219 du RGAMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé leur retrait dans les conditions prévues au chapitre II de la note d'information de la Société. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification ;

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai d'un (1) mois en raison de l'insuffisance des souscriptions :

a. si la Société de Gestion constate que des sommes issues des souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ont été placées sur des supports liquides conformément à la politique d'investissement de la Société (telle que précisée dans la note d'information de la Société) et n'ont pas été investies dans des actifs immobiliers, la

Société de Gestion pourra décider de compenser la demande de retrait avec ces sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée (le « Mécanisme de Rétrocompensation »). En cas d'application du Mécanisme de Rétrocompensation, la demande de retrait est exécutée dans les conditions (notamment de prix) et selon les modalités prévues dans le paragraphe a) ci-dessus. Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement ;

b. dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation, et si le fonds de remboursement le permet, la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, dans les conditions définies à l'article 10 ci-après. Le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la Société de Gestion, compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %), sauf autorisation de l'AMF.

Le remboursement de la totalité des parts détenues par l'associé concerné rend effectif le retrait qui peut être inscrit sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre, perd la jouissance de ses parts au 1er janvier de l'année suivante.

Le remboursement des parts aux associés a lieu dans un délai administratif normal de régularisation.

ARTICLE 10 – FONDS DE REMBOURSEMENT

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, l'assemblée générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la liquidité du marché des parts. L'assemblée générale décide du montant maximum de dotation du fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'AMF.

La Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si les conditions suivantes sont réunies :

- la demande de retrait de l'associé n'a pu être compensée avec toute demande de souscription dans un délai d'un (1) mois et la Société de Gestion n'a pas mis en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation ;*
- le fonds de remboursement fonctionne et les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes.*

En fonction du nombre de parts en attente de retrait, la Société de Gestion aura la faculté de limiter le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement.

Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %) (sauf autorisation de l'AMF).

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la proposition de la Société de Gestion pour notifier à celle-ci sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement au prix de retrait indiqué. En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF en attente des souscriptions correspondantes.

Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionnerait pas encore ou serait vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible.

ARTICLE 11 – BLOCAGE DU MARCHE DES PARTS

Lorsque les demandes de retrait et de vente en attente depuis plus de douze (12) mois excèdent dix pour cent (10%) des parts, la Société de Gestion en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux (2) mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

La mise en place d'un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies à l'article 14-3 des présents statuts peut également constituer une mesure appropriée et emportera la suspension des demandes de retrait.»

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

QUINZIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 18.1 des statuts de la Société « Conseil de surveillance »

L'Assemblée Générale, connaissance prise de la modification d'ordre des articles des statuts de la Société du fait de la refonte statutaire à approuver, et après avoir constaté que l'article 18.1 desdits statuts correspond à l'article 22.1 des statuts refondus, décide de modifier ledit article dénommé (Nomination), dans ses stipulations portant sur les conditions de nomination du conseil de surveillance de la Société, comme suit :

Ancienne rédaction

" Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la société de gestion.

Ce conseil est composé de sept membres au moins et de neuf au plus pris parmi les associés possédant au moins 20 parts et ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la société.[...]"

Nouvelle rédaction

" Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la Société de Gestion.

Ce conseil est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) au plus pris parmi les associés possédant au moins vingt (20) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale.[...]"

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

SEIZIÈME RÉOLUTION

Approbation des statuts refondus

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de la Société de Gestion, aux fins notamment de clarifier certaines stipulations des statuts, d'améliorer ou simplifier la numérotation des articles des statuts ou d'en modifier l'ordre et d'apporter toutes corrections ou ajustements jugés nécessaires au regard des dispositions légales et réglementaires applicables à la Société, et compte tenu des résolutions qui précèdent, approuve les statuts refondus de la Société, article par article et dans leur intégralité.

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

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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



NOVAPIERRE RESIDENTIEL

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 1 658 400 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