



**NOVAPIERRE
RÉSIDENTIEL**

RAPPORT ANNUEL 2021



ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

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

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

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

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

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

SOMMAIRE

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

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

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2021

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Jean-François GUTHMANN - Président de l'OSE

MEMBRES

APICIL EPARGNE - Représenté par Pierre MONNERAYE

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

Gilles BOUVANT - Président d'OLIFAN COURTAGE

CARMF - Représentée par Sylviane DUTRUS

Sébastien DELATTRE - Conseiller en gestion de patrimoine

Guy FAUCHON - Ancien expert-comptable et Commissaire aux comptes

Valérie JACQUEMIN - Consultante indépendante

Stéphane METRAL - Directeur de Programme et Enseignant

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

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : KPMG, représenté par Pascal LAGAND

Suppléant : SALUSTRO REYDEL, représenté par Arnaud BOURDEILLE

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

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Expert : BNP Paribas Real Estate Valuation

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

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

■ PAREF GESTION

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 € ■ 380 373 753 RCS Paris ■ Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

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

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021


CAPITALISATION 312,8 M€

2 131 ASSOCIÉS
201 168

 NOMBRE DE PARTS
EN CIRCULATION

1 555 €

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

1 400 €

PRIX DE RETRAIT



VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

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



PERFORMANCES

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

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

 TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE
(TRI)

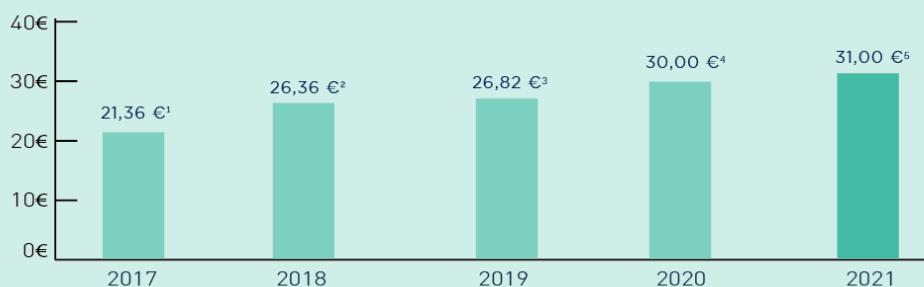
8,0 %*
PERFORMANCE GLOBALE 2021**

*6,0 % de revalorisation du prix de la part et 2,0 % de distribution de plus values

**L'indicateur « performance globale » n'est pas un indicateur normé par l'ASPIM. C'est la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation du prix de souscription de la part de la SCPI de l'année n



PLUS-VALUE DISTRIBUÉE PAR PART



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

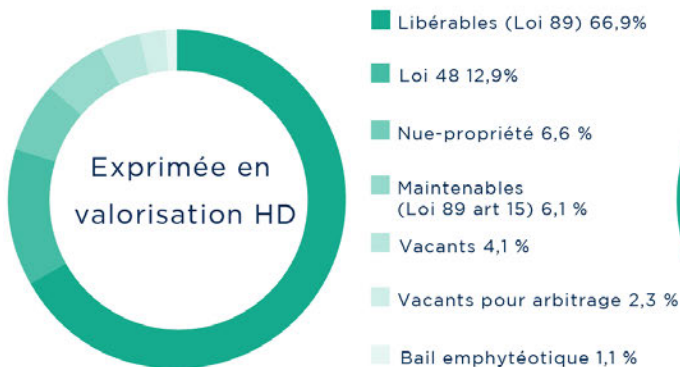
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures



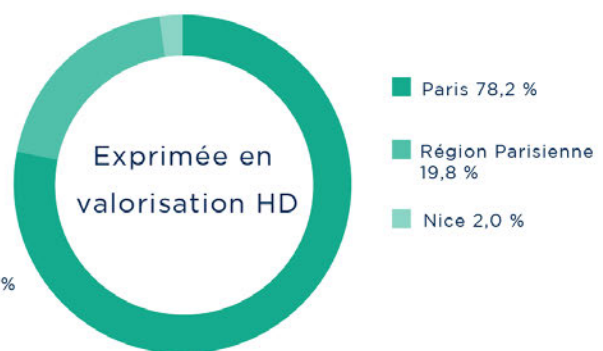
PATRIMOINE



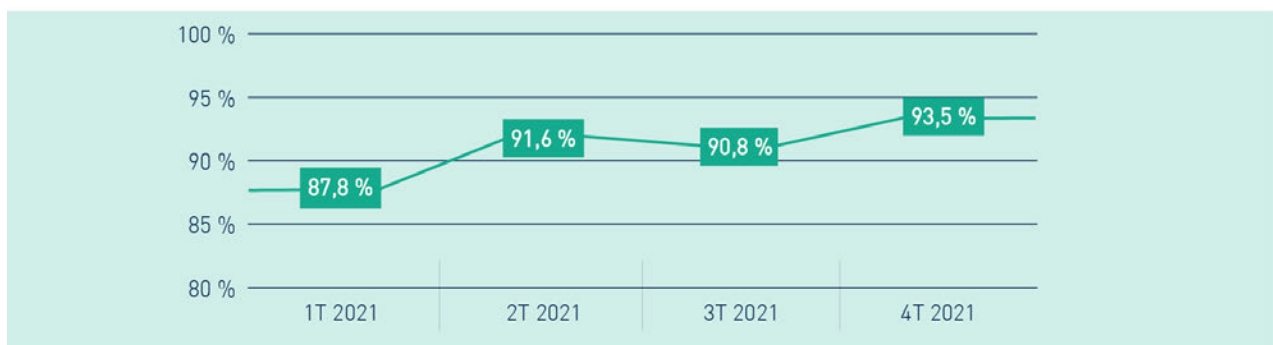
RÉPARTITION PAR STATUT D'OCCUPATION



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



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



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

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





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

Mesdames, Messieurs,

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

■ RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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



LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN FRANCE EN 2021

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

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

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

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

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

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL FRANCILIEN

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

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

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

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

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

■ RAPPORT IMMOBILIER

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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

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

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

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

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

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

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

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

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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

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

*Estimation PAREF Gestion

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

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

*Estimation PAREF Gestion

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

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

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

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

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

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

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

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

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

CRÉDITS BANCAIRES

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

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

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

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

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

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

SITUATION LOCATIVE ET VENTILATION DU PATRIMOINE

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

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

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

PERSPECTIVES 2022

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

■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

Au cours de l'année 2021, le capital effectif est passé de 190 094 parts à 201 168 parts, soit une hausse de 11 074 parts, par émission de 21 154 parts moins le rachat de 10 080 parts et l'annulation de 0 part. Les parts sont dès réception inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription (article 422-218 du Règlement général de l'AMF). À l'attention de nouveaux souscripteurs : il ne peut être cependant procédé à l'émission de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur ce registre prévu à l'article 122-218 des demandes de retrait à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

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

EVOLUTION DU CAPITAL (exprimé en nombre de parts)

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

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

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

FONDS DE REMBOURSEMENT

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

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

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

ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION

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

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

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

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

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

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

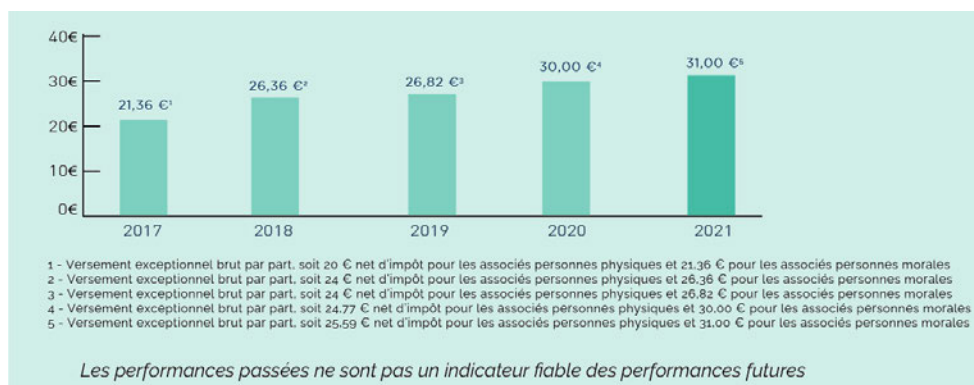
AFFECTATION DU RÉSULTAT

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

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

DISTRIBUTION DES PLUS-VALUES

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



PERFORMANCES

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

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

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

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

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

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

Ce montant se décompose comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

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

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2021 sont de 4,55 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine est de 61,26 € pour l'année 2021.

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

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

Rappel

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

- elle n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ; chaque associé est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés.

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

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

La transparence fiscale oblige les SCPI à effectuer différentes formalités, destinées à permettre aux porteurs de parts de remplir leurs obligations fiscales, notamment l'envoi d'un imprimé fiscal unique annuel.

Pour toute précision concernant les conditions de votre imposition, nous vous invitons à contacter votre conseiller fiscal habituel.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2022

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

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

VIE SOCIALE

Assemblée générale

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

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

Renouvellement du mandat de l'Expert Externe en évaluation

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





COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

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

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

■ HORS BILAN

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

Certains emprunts ou lignes de crédits comportent des engagements financiers :

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT

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





ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

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

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

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

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

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

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

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

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

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

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

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

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

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

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

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

2. Provision pour gros entretiens

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

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

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

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

3. Immobilisations financières contrôlées

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

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

La SCPI ne détient pas de participation contrôlée.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

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

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

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

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

5. Associés capital souscrit non appelé

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

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

6. Locataires et comptes rattachés

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

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

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

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

CRÉANCES LOCATAIRES

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

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

7. Autres créances et comptes de régularisation

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

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

AUTRES CRÉANCES

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

8. Valeurs mobilières de placement

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

9. Fonds de remboursement

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

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

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

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

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

10. Autres disponibilités

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

11. Dettes financières

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

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

DETTES FINANCIÈRES

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

VENTILATION DES EMPRUNTS PA NATURE D'ACTIFS

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

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

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

12. Autres dettes et comptes de régularisation

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

AUTRES DETTES

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

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrits

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

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

2. Capital et prime d'émission en cours

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

3. Prélèvement sur la prime d'émission

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Report à nouveau

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

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

6. Résultat et distribution

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

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

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT

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

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

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Loyers

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

2. Charges facturées

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

3. Reprises de provisions

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

4. Transferts de charges immobilières

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

5. Charges immobilières

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

6. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Néant

7. Dotations aux amortissements et provisions

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

8. Autres charges immobilières

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

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

9. Charges d'intérêts des emprunts

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

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

10. Transfert de charges d'exploitation

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

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

11. Commission de la société de gestion

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

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

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

12. Charges d'exploitation de la société

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

13. Diverses charges d'exploitation

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

RÉSULTAT FINANCIER

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

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

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



65

Rue de Miromesnil, Paris VIII


TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES
■ ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS*

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

* 5 derniers exercices

Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

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

■ EMPLOI DES FONDS

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

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

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

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

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL *

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

* 5 derniers exercices

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

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

* 5 derniers exercices

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

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

■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIIONS OU DE RETRAITS *

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

* 5 derniers exercices

** 15 j si les souscriptions excèdent les retraits

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

■ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS *

Code Postal	Ville	Adresse	Date d'achat	Nb d'appartements	Surface(m²)	Loyer annuel 2021 (K€)	Valeur Comptable	Valeur occupée 2021 (K€)	Valeur libre 2021 (K€)	Valeur occupée 2020 (K€) (1)
92200	NEUILLY-SUR-SEINE	Charcot	24/06/97	1	56 m²	13	46			
75016	PARIS	Fantin Latour	07/08/97	2	52 m²	14	56			
75020	PARIS	Pyrénées	12/09/97	4	42 m²	11	36			
75020	PARIS	Villiers de l'Isle Adam	12/09/97	3	195 m²	0	129			
92100	BOULOGNE	Pierre Grenier	02/10/97	5	69 m²	14	63			
75018	PARIS	Saint Ouen	28/10/97	1	52 m²	5	36			
75015	PARIS	Plelo	19/12/97	3	163 m²	36	350			
TOTAL ACQUISITIONS 1997				20	629 m²	94	716	5 460	5 871	5 410
75017	PARIS	Jonquière	23/01/98	1	50 m²	5	37			
75016	PARIS	Georges Mandet	02/07/98	1	111 m²	32	187			
75016	PARIS	Raffet	24/11/98	10	141 m²	31	299			
75003	PARIS	Beaumarchais	15/12/98	1	12 m²	0	5			
75007	PARIS	Grenelle	15/12/98	1	9 m²	0	15			
TOTAL ACQUISITIONS 1998				15	323 m²	68	543	3 639	3 891	3 442
75009	PARIS	Amsterdam	01/10/99	3	28 m²	4	45			
75017	PARIS	Tocqueville	20/10/99	9	403 m²	103	509			
75004	PARIS	Lombards	22/12/99	4	174 m²	30	274			
75003	PARIS	Debelleyme	28/12/99	2	54 m²	15	61			
75006	PARIS	Seine	28/12/99	1	98 m²	29	290			
75010	PARIS	Vinaigriers	28/12/99	2	88 m²	18	76			
75012	PARIS	Elisa Lemonnier	28/12/99	1	52 m²	17	51			
92700	COLOMBES	Henri Neveu	28/12/99	2	82 m²	15	61			
75018	PARIS	Hermel	29/12/99	5	223 m²	23	257			
TOTAL ACQUISITIONS 1999				30	1 201 m²	255	1 623	11 850	13 224	11 481
75013	PARIS	Martin Bernard	13/01/00	3	25 m²	0	36			
75011	PARIS	Parmentier	27/01/00	4	133 m²	19	190			
75011	PARIS	Oberkampf	11/02/00	1	92 m²	27	150			
75009	PARIS	Chauchat	31/03/00	3	95 m²	23	155			
75004	PARIS	Francs Bourgeois	22/05/00	5	279 m²	51	515			
75002	PARIS	Montmartre	23/05/00	2	44 m²	4	45			
94700	MAISONS ALFORT	Général Leclerc	08/06/00	3	175 m²	18	145			
75016	PARIS	Faisanderie	04/10/00	1	66 m²	12	107			
92300	LEVALLOIS PERRET	Jules Ferry	23/10/00	5	122 m²	23	142			
75011	PARIS	Charonne	20/12/00	2	40 m²	11	72			
75014	PARIS	Charles Divry	20/12/00	2	94 m²	19	211			
75011	PARIS	Folie Méricourt	20/12/00	6	196 m²	56	226			
75018	PARIS	Damrémont	21/12/00	12	617 m²	133	1393			
TOTAL ACQUISITIONS 2000				53	1 977 m²	397	3 388	18 370	20 470	17 925
75012	PARIS	Charenton	1/8/01	3	159 m²	41	198			
75013	PARIS	Peupliers	1/25/01	2	100 m²	10	116			
75005	PARIS	Lyonnais	2/9/01	2	79 m²	29	261			
75012	PARIS	Picpus	2/9/01	2	80 m²	15	91			
75020	PARIS	Couronnes	2/9/01	5	272 m²	62	356			
75019	PARIS	Moselle	2/9/01	2	45 m²	17	53			
75014	PARIS	Château	3/1/01	2	76 m²	17	89			
94000	VINCENNES	Diderot	3/1/01	2	70 m²	14	78			
75020	PARIS	Mouraud	3/1/01	2	59 m²	5	41			
75013	PARIS	Providence	3/1/01	1	57 m²	0	67			
75011	PARIS	Montreuil	4/2/01	3	69 m²	5	75			
75013	PARIS	Gobelins	8/3/01	12	799 m²	152	2161			
TOTAL ACQUISITIONS 2001				39	1 919 m²	372	3 585	17 378	19 247	16 953
75011	PARIS	Ledru Rollin	26/02/02	3	167 m²	48	368			
75012	PARIS	Maurice de Fontenay	12/04/02	16	692 m²	125	798			
75011	PARIS	Montreuil	17/05/02	13	534 m²	69	742			
75010	PARIS	Lafayette	29/05/02	33	1 080 m²	248	1271			
75012	PARIS	Charenton	31/10/02	23	223 m²	35	507			
75019	PARIS	Secrétan	12/12/02	2	203 m²	18	340			
75013	PARIS	Colonie	26/12/02	3	205 m²	39	411			
TOTAL ACQUISITIONS 2002				93	3 104 m²	581	4 437	26 628	29 145	26 145
75019	PARIS	Slmon Bolivar	15/04/03	10	376 m²	81	656			
92170	VANVES	Parc	15/04/03	1	47 m²	13	72			
92130	ISSY LES MOULINEAUX	Henri Tariel	15/04/03	5	211 m²	39	328			
75011	PARIS	Roquette	29/04/03	4	183 m²	40	399			
75002	PARIS	Thorel	29/04/03	1	80 m²	26	164			
75020	PARIS	Ménilmontant	11/06/03	2	65 m²	9	138			
75018	PARIS	Doudeauville	30/09/03	27	1 330 m²	278	2 478			
75012	PARIS	Charles Baudelaire	30/12/03	3	53 m²	17	90			
75018	PARIS	Marcadet	30/12/03	3	94 m²	21	180			
TOTAL ACQUISITIONS 2003				57	2 440 m²	525	4 505	21 022	22 993	19 497
75014	PARIS	Raymond Losserand	01/03/04	18	697 m²	154	1 642			
75015	PARIS	Dombasle	26/03/04	6	313 m²	80	718			
75008	PARIS	Berri	15/07/04	8	613 m²	96	2 133			
92200	NEUILLY SUR SEINE	Argenson	22/07/04	15	1 197 m²	228	4 699			
75015	PARIS	Alexandre Cabanel	23/07/04	6	518 m²	126	2 240			
75019	PARIS	Botzaris BLOC	23/12/04	40	3 292 m²	801	7 820			
75014	PARIS	Moulin Vert	30/12/04	1	46 m²	14	80			
75015	PARIS	Bouilloux Lafont	30/12/04	1	42 m²	12	95			
TOTAL ACQUISITIONS 2004				95	6 718 m²	1 510	19 427	65 541	74 352	62 181
94600	CHOISY LE ROI	Auguste Blanqui	22/02/05	9	379 m²	50	572			
75018	PARIS	Etienne Jodelle	25/04/05	2	63 m²	5	139			
92600	ASNIERES SUR SEINE	Balzac	21/09/05	1	42 m²	10	92			
75012	PARIS	Picpus	22/09/05	1	23 m²	1	69			
92000	NANTERRE	Alexandre	22/09/05	4	94 m²	21	155			
94000	VINCENNES	Laitières	22/09/05	1	26 m²	9	52			
75012	PARIS	Bastille	15/12/05	10	613 m²	162	2 595			
92290	CHATENAY MALABRY	Verriere	23/12/05	11	957 m²	35	1 271			
TOTAL ACQUISITIONS 2005				39	2 196 m²	293	4 943	11 476	12 477	10 983



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

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

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

*Lots expertisés : appartements, chambres, parkings



Avenue Charles de Gaulle, Neuilly-sur-Seine

Opticien

Brack

FILART



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et leurs annexes au 31 décembre 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En conclusion, nous vous proposons :

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

Paris, le 4 mai 2022

Jean-François GUTHMANN

Président du Conseil de surveillance



Rue du Ranelagh, Paris XVI

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

Aux Associés,

OPINION

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION**Référentiel d'audit**

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

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

■ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

A l'assemblée générale de la société NOVAPIERRE RESIDENTIEL,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, et en application de l'article L.214-06 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la société Peref Gestion :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avec la société Parus :

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

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

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



Rue de Lisbonne, Paris VIII



TEXTE DES RÉOLUTIONS

■ RÉOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

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

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

DEUXIÈME RÉOLUTION

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions desdits rapports et prend acte qu'aucune convention de cette nature n'a été conclue au cours de l'exercice.

TROISIÈME RÉOLUTION

Quitus à la société de gestion

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

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

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

En conséquence, le résultat pour une part est de 28,96 euros.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2021 à :

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

SIXIÈME RÉOLUTION

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

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

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

SEPTIÈME RÉOLUTION

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

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

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

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

HUITIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat de l'expert en évaluation externe

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

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

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

NEUVIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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



NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

408 449 486 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

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

SCPI gérée par PAREF Gestion



PAREF Gestion

Société de Gestion de Portefeuille

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

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

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

Agrément AMF GP-0800011 du 19-02-2008

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