



**NOVAPIERRE
RÉSIDENTIEL**

RAPPORT ANNUEL 2020



ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Nous sommes heureux de vous présenter ce rapport annuel 2020 qui conclut une année riche en bonnes nouvelles pour votre SCPI. C'est aussi l'occasion de vous confirmer que le plan de relance que nous avons initié en 2019 permet à Novapierre Résidentiel de retrouver le chemin de la croissance : les solides performances enregistrées ces dernières années ont contribué au dynamisme de sa collecte, au développement de son portefeuille et à vous offrir de belles perspectives pour les années à venir.

La performance globale s'établit à +6,1 % pour 2020, en légère hausse par rapport à 2019 (+6,0 %). Elle se décompose entre une distribution de plus-values de cessions (2,1 %) et une revalorisation du prix de la part (4,0 %), conséquence de la forte appréciation du patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2019 (+7,8 %). Afin de maintenir une telle dynamique sur la valeur du portefeuille, nous avons poursuivi notre travail visant à assurer une certaine rotation du portefeuille. D'abord via un programme important d'arbitrages (4,9 millions d'euros d'actifs ont été vendus en 2020) mais aussi grâce à un ambitieux plan d'acquisitions. En 2020, nous avons acquis 19 lots dans des copropriétés de Paris ou Neuilly-sur-Seine pour un montant de 10,4 millions d'euros et avons signé des engagements dans des programmes VEFA totalisant 58 lots pour un total de 23,7 millions. Ces investissements, du fait de leur occupation (loi 1948, bail emphytéotique, nue-propriété, etc.) présentent une décote moyenne de 43 % par rapport à leur prix libre estimé. Ils viendront ainsi renforcer la décote du portefeuille qui induit une revalorisation mécanique de votre patrimoine chaque année.

Enfin, l'année 2020 marque le retour à la liquidité du marché des parts de votre SCPI. Véritable pierre angulaire de notre plan de relance, nous sommes ravis de vous confirmer que toutes les demandes de sortie de la SCPI avaient été honorées au 30 septembre 2020 et que le marché des parts a donc pu retrouver toute sa fluidité dès le 4^e trimestre 2020. L'apurement du fonds de remboursement et l'arrivée de nouveaux associés ont contribué à ce succès. En pleine crise sanitaire et économique, votre SCPI a su séduire ces nouveaux investisseurs par la résilience de son modèle économique, par le renforcement de ses fondamentaux et par ses perspectives prometteuses.

Nous vous remercions pour votre confiance et votre fidélité et espérons vous voir toujours plus nombreux dans Novapierre Résidentiel !

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial



SOMMAIRE

SCPI DE CAPITALISATION À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 15 JUIN 2021

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE - EXERCICE 2020	3
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020	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 2020	17
État du patrimoine	17
Variation des capitaux propres	18
Hors Bilan	18
Compte de résultat	19
ANNEXE AUX COMPTES	21
Règles et méthodes comptables	21
Evenements post clôture	21
État du patrimoine	21
Variation des capitaux propres	24
Compte de résultat	25
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	27
Résultat par part	27
Tableau de financement	28
Évolution du capital	28
Évolution du prix de la part - distribution de la plus-value immobilière par part	28
Marché secondaire des parts	29
Inventaire détaillé des placements immobiliers *	29
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	33
NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	35
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	38
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2020	38
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les Conventions Réglementées	40
TEXTE DES RÉOLUTIONS	42
Résolutions à titre ordinaire	42



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2020

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Jean-François GUTHMANN - Président de l'OSE

MEMBRES

APICIL EPARGNE - Représenté par Pierre MONNERAYE

Hervé BARGAIN - Cadre informaticien

Gilles BOUVANT - Président d'OLIFAN COURTAGE

CARMF - Représentée par Sylviane DUTRUS

Michel de CHAUVIGNY de BLOT - Conseiller en gestion de patrimoine

Guy FAUCHON - Ancien expert-comptable et commissaire aux comptes

Bertrand de GELOES d'ELSLOO - Chef d'entreprise

ORADEA VIE - Représentée par Alexandre POMMIER

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

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Eric BULLE

Suppléant : Jean-Christophe GEORGHIOU

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

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Expert : BNP Paribas Real Estate Valuation

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

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

■ PAREF GESTION

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

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

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ



CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020



CAPITALISATION 278,9 MILLIONS D'EUROS



2 020 ASSOCIÉS

190 094

NOMBRE DE PARTS
EN CIRCULATION

1 467 €

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

1 321 €

PRIX DE RETRAIT



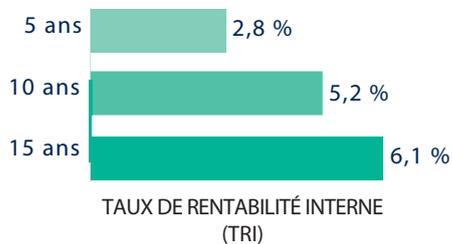
VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

VALEUR DE RÉALISATION		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	272 880 245 €	Montant total	328 268 779 €
Montant par part	1 436 €	Montant par part	1 727 €



PERFORMANCES au 31 décembre 2020

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



PLUS-VALUE DISTRIBUÉE PAR PART

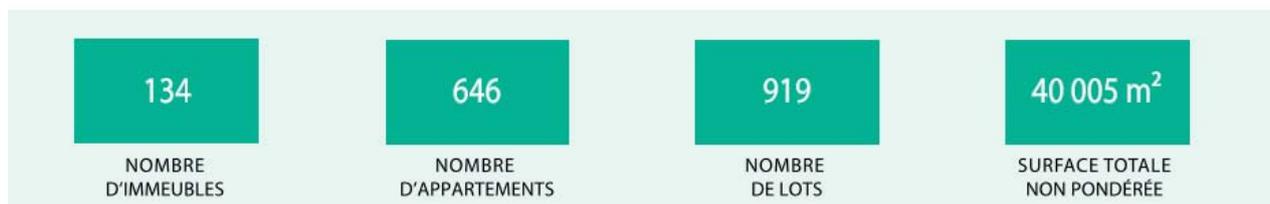
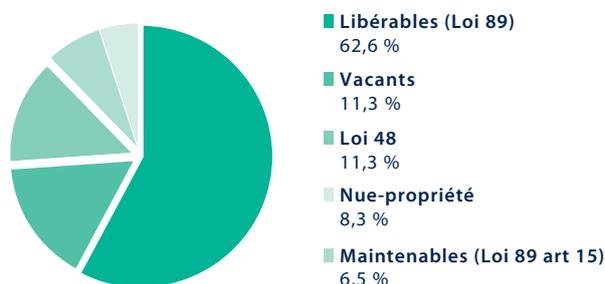
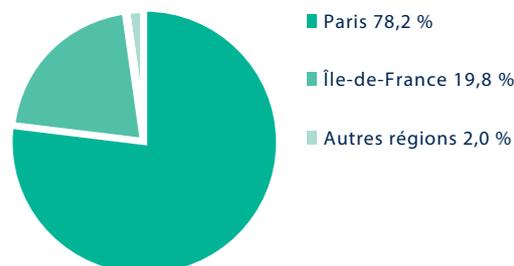


- * Versement exceptionnel brut par part, soit 20 € net d'impôt pour les associés personnes physiques
- ** Versement exceptionnel brut par part, soit 24 € net d'impôt pour les associés personnes physiques
- *** Versement exceptionnel brut par part, soit 24 € net d'impôt pour les associés personnes physiques
- **** Versement exceptionnel brut par part, soit 24,77 € net d'impôt pour les associés personnes physiques

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



PATRIMOINE

RÉPARTITION PAR STATUT D'OCCUPATION
(exprimée en valorisation HD)RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(exprimée en valorisation HD)

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE AU COURS DE L'ANNÉE 2020*



* 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, 21 et 22 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de la vie de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1er janvier 2017.

■ RAPPORT DE CONJONCTURE

MARCHÉ RÉSIDENTIEL FRANÇAIS

L'économie française

La pandémie du Covid-19 a lourdement impacté les perspectives de croissance mondiale et a durement frappé l'économie française.

Le premier confinement a marqué une rupture très nette de la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) au 2e trimestre (-13,7 %) avec l'arrêt brutal d'une grande partie des activités pendant 2 mois. Le 3e trimestre a heureusement été plus dynamique qu'attendu avec +18,5 %, une reprise cependant écourtée au 4e trimestre par les restrictions sanitaires imposées lors du second confinement de l'automne. L'année 2020 s'achève donc dans un contexte de récession record de -8,2 %, soit mieux que les -9,0 % anticipés par l'INSEE mais en dessous de la moyenne de l'Eurozone (-6,4 %). Ce dernier chiffre reflète en effet des situations très variables entre les pays, certains ayant été moins touchés par la crise sanitaire. La France devrait toutefois profiter d'un rebond significatif avec une croissance estimée à 5,5 % en 2021 et à 4,0 % en 2022, deux années qui devraient être soutenues par la consommation des ménages dont le revenu a été en partie préservé avec le maintien du marché du travail et les plans d'aides publics.

En effet, pour faire face à la pandémie, de nombreux dispositifs d'aides ont vu le jour. Le « quoi qu'il en coûte » français a été instauré en mars 2020 par le gouvernement pour soutenir les entreprises et les Français durant cette crise inédite. Des sommes massives ont été injectées dans l'économie française, notamment au travers de deux dispositifs majeurs : le chômage partiel et les prêts garantis par l'Etat. Un an après sa mise en place, l'exécutif prévoit la sortie progressive de cette stratégie en parallèle de l'avancée des campagnes de vaccination qui laisse entrevoir une reprise de l'activité dans son ensemble et donc de l'économie.

Au sein de la zone euro, la Banque Centrale Européenne (BCE) a elle aussi lancé en mars dernier un programme de rachat d'urgence de dette privée et publique afin de soutenir l'économie. Initialement doté de 750 milliards d'euros jusqu'en juin 2021, le programme d'assouplissement quantitatif a finalement été prolongé jusqu'en mars 2022 et son volume a été porté à 1 850 milliards d'euros. Le taux d'intérêt de dépôt est maintenu à -0,5 % alors que les taux interbancaires restent négatifs également.

Au niveau national, les émissions obligataires se font également à taux négatifs, dans le sillon tracé par la BCE et entretenu par les Banques Centrales nationales. Début 2021, le taux de rendement moyen de l'OAT à 10 ans est descendu à -0,34 % (contre -0,06 % à fin 2019). Le spread avec les taux de rendement prime immobilier est donc toujours favorable à cette classe d'actifs, de l'ordre de 310 à 480 points de base selon le type d'actif immobilier considéré.

Dans ce contexte, la collecte des fonds immobiliers s'est maintenue à des niveaux élevés, assurant au marché une bonne liquidité et une croissance continue même si ralentie par la crise. Les SCPI ont collecté 6 milliards d'euros en 2020, représentant un repli de 29,5 % par rapport à 2019. Du côté des investissements, les SCPI ont réalisé pour 8,4 milliards d'euros d'acquisitions en 2020 (contre 9,2 milliards en 2019), à 65 % sur des actifs de bureaux et 15 % des locaux commerciaux, les deux cibles majeures d'investissements. Au 31 décembre 2020, la capitalisation des SCPI atteignait ainsi 71,4 milliards de d'euros, en hausse de 9 % sur un an.

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN FRANCE EN 2020

L'année 2019 fut l'année de tous les records pour l'immobilier résidentiel français. Pour la première fois, le nombre de transactions enregistrées dépassait le million et les prix immobiliers s'affichaient à des niveaux de prix jusqu'alors jamais atteints. Alors que les premiers mois de 2020 s'inscrivaient dans cette dynamique, la crise sanitaire et le premier confinement du mois de mars 2020 ont mis un coup de frein brutal à l'euphorie du marché. Jusqu'à la fin du premier confinement, la fermeture des agences, l'impossibilité de visiter les biens immobiliers et le nombre de doutes soulevés quant à la pérennité du marché ont en effet sonné le glas de son effervescence.

Après avoir mis en pause leurs projets immobiliers pendant la période de confinement, les Français les ont repris dès le déconfinement, ce qui a entraîné une vive reprise de l'activité immobilière. Au total ce sont 1 024 000 logements anciens qui ont été échangés en 2020, soit la 2^e meilleure année pour le résidentiel après 2019. Ce volume a donc diminué de seulement 4 % en un an et est resté supérieur de 26 % à sa moyenne long terme (811 000 ventes en moyenne entre 2000 et 2020). Dans son ordre de grandeur, cette baisse est loin d'être comparable à celle survenue en 2012 (-11,6 %) au plus fort de la crise de confiance des établissements bancaires en France.

Cette bonne tenue du marché ancien s'explique en grande partie par des conditions de crédit toujours très attractives. Bien qu'ayant connu des mouvements significatifs en 2020 (et notamment une hausse pendant la période de confinement), le taux moyen d'emprunt, toutes durées de prêts confondus, se stabilise à 1,21 % en mars 2021. Il a diminué de 11 points de base depuis juin 2020. Pour rappel, ce taux était supérieur à 2 % en 2016 et à 5 % en 2008. De plus, les conditions d'octroi de crédits aux primo-accédants qui s'étaient resserrées en début d'année ont été adoucies en décembre 2020. Sur l'année écoulée, la production de crédit à l'habitat est restée très soutenue et a augmenté de 5,5 %.

Finalement, la crise de la « Covid-19 » n'a pas impacté les prix de vente en 2020. Tous types d'habitat confondus, ceux-ci ont progressé de 6,4 % l'année dernière. Dans le détail, le prix d'un appartement dans l'hexagone a augmenté de 6,3 % et celui d'une maison de 6,6 %. Le marché du neuf, quant à lui, souffre davantage. Avec un recul d'environ 15 % en 2019 par rapport à 2018 et de 32,1 % au 1^{er} semestre 2020, puis 22 % au 2^e semestre, le marché résidentiel neuf peine toujours à régénérer son stock d'offre. Sur l'ensemble de l'année écoulée, seulement 82 8291 logements auront été mis en vente. Un total inférieur de 27,5 % à celui enregistré en 2019 et correspondant à un niveau non enregistré depuis 2009 (73 849 unités mises en vente).

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL FRANCILIEN

Après des volumes records enregistrés en 2019 (environ 177 000 biens vendus), le marché immobilier ancien francilien a vu ses ventes légèrement baisser en 2020. Sur l'année, ce sont près de 160 000 logements qui ont été échangés en Ile-de-France (110 000 appartements et 50 000 maisons), soit une baisse de 12 % sur un an, c'est-à-dire une baisse plus importante que la moyenne nationale.

Hors Paris, le recul des ventes en 2020 se sera fait ressentir avec une plus grande intensité en Petite Couronne (-13 %) qu'en Grande Couronne (-9 %). Sur toute la région, c'est finalement le marché des maisons en Petite Couronne qui aura le plus souffert (-19 %), contrairement aux prévisions qui annonçaient un repli majeur des Parisiens vers les maisons de banlieue. Côté prix, les transactions enregistrées démontrent la résilience du secteur : malgré la crise, les prix de vente ont continué leur progression l'année dernière. En décembre 2020, un appartement francilien s'échangeait en moyenne à 6 690 €/m², soit une hausse de 6,1 % sur un an.

À Paris, la tension immobilière s'est relâchée : les volumes, déjà en baisse de 3 % en 2019 (35 160 ventes) chutent de 16 % en 2020. Sur l'année écoulée, 30 820 ventes y auront été conclues, soit un volume inférieur de 7 % à sa moyenne décennale. Après plus de cinq années de hausse ininterrompue et des prix en hausse sur l'année 2020 atteignant même 10 850 €/m² en novembre, le prix moyen du m² parisien est passé à 10 770 €/m² en décembre 2020. Malgré cette légère baisse en fin d'année, le prix de la pierre aura tout de même progressé de 5,4 % sur un an. Le secteur avec le prix au m² le plus élevé reste le 6^e arrondissement, avec 14 240 €/m² observés en moyenne au quatrième trimestre 2020 pour un appartement ancien, suivi du 7^e avec 13 500 €/m² et du 5^e avec 13 480 €/m². Dans l'ensemble, les arrondissements de l'hypercentre ont un prix au m² standardisé supérieur à 12 500 €/m² tandis que l'ouest ainsi que le 10^e, le 11^e et le 14^e affichent un prix moyen compris entre 10 000 €/m² et 12 000 €/m². Seuls les arrondissements de l'est de Paris (12^e, 13^e, 19^e et 20^e) présentent des prix moyens encore inférieurs à 10 000 €/m². L'année 2021 devrait connaître une stabilisation voire une légère baisse des valeurs parisiennes d'après les avant-contrats signés, selon la Chambre des notaires.

Sources : Notes de conjoncture des Notaires de France 2020, Ikory 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 affirmée cette année comme la spécialiste de l'immobilier résidentiel décoté, quelle que soit la nature de la décote.

En 2020, la SCPI s'est positionnée sur 11 investissements qualitatifs à Paris et Neuilly-sur-Seine. Cela lui a permis de renforcer la décote immobilière de son portefeuille :

- Deux programmes en VEFA ont été signés cette année : l'un pour la nue-propriété de 11 appartements d'exception représentant 755 m² à Neuilly-sur-Seine acquis pour 4,2 m€ hors taxes, l'autre pour la nue-propriété d'un immeuble parisien redéveloppé en 47 appartements (2 919 m²) pour un total de 19,5 m€ hors taxes ;
- Un immeuble composé de 10 lots d'habitation dans le 7e arrondissement de Paris acquis pour 3,2 m€ loué via un bail emphytéotique de 30 ans à un bailleur social ;
- Un ensemble de lots composé d'un commerce et d'un appartement dans le 16e arrondissement parisien acquis pour 2,55 m€ loué via un unique bail commercial, la stratégie étant de dissocier l'appartement du commerce au terme du bail ;
- Trois appartements acquis en viager à Neuilly-sur-Seine, Paris 5e et 9e arrondissement pour 2,1 m€ ;
- Un appartement haussmannien libre à Neuilly-sur-Seine de 167 m² acquis à pour 1,4 m€ ;
- Trois appartements parisiens loués en loi 1948 pour un total de 0,95 m€.

Au total ce sont près de 34 m€ d'acquisitions qui ont été engagées en 2020 à une décote moyenne de 43 %.

De plus, au 1er avril 2020, le prix de la part de Novapierre Résidentiel a été augmenté à 1 467 €, soit une hausse de 4,0 % par rapport à sa valeur antérieure. A cette revalorisation s'est ajoutée une distribution de plus-values de cessions de 30 euros par part au 3e trimestre de l'année, portant la performance totale de la SCPI à 6,1 % pour l'année, en ligne avec la performance de 2019 (+6,0 %).

Enfin, l'année 2020 marque une étape importante dans la vie de la SCPI. Alors que la liquidité de ses parts faisait face à des difficultés depuis quelques mois, la dotation du fonds de remboursement ainsi que la forte augmentation de la collecte sur le véhicule ont permis à la SCPI d'assurer les sorties nécessaires à son bon fonctionnement. Ainsi, au 30 septembre 2020, le carnet d'ordres de la SCPI était vide : tous les associés ayant fait le souhait de sortir du véhicule ont pu bénéficier du fruit de leur épargne.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Novapierre Résidentiel a signé l'acquisition de 77 lots pour une surface totale de près de 5 000 m² répartis entre Paris et Neuilly-sur-Seine. Parmi ces lots, 58 sont situés dans des programmes VEFA dont la livraison est comprise entre 2022 (programme de Neuilly Garnier) et 2023 (programme de Paris Clignancourt). Les autres lots acquis en 2020 sont des appartements existants et ont donc été intégrés au patrimoine de Novapierre Résidentiel. Ces derniers représentent un volume d'acquisition total de 10,2 m€ (10,4 m€ honoraires inclus) pour 1 323 m² pour une valeur libre estimée de 17,6 m€, soit une décote de 42 %, en ligne avec les acquisitions de l'année.

Acquisitions 2020	Nb lots	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 Charles de Gaulle - Neuilly	1	mars-20	167	Libre	1 360	8 144	51 600	1 921	11 500	29 %	-
Rue de la Sablière - Paris	1	mars-20	47	Loi 48	280	5 957	2 250	457	9 730	39 %	-
Rue Garnier - Neuilly	11	juin-20	755	Nue-propriété	4 230	5 603	-	9 400	12 450	55 %	2 ans
Avenue Mozart - Paris	2	août-20	230	Bail commercial	2 550	11 106	74 700	3 018	13 142	15 %	3 ans
Rue de Lisbonne - Paris	1	août-20	40	Loi 48	285	7 090	3 516	440	10 945	35 %	-
Beaupassage - Paris	10	oct-20	471	Bail emphytéotique	3 190	6 773	-	7 419	15 751	57 %	30 ans
Rue Viollet-le-Duc - Paris	1	oct-20	109	Nue-propriété	638	5 853	-	1 160	10 642	45 %	Viager
Boulevard Vital Bouhot - Neuilly	1	déc-20	104	Nue-propriété	750	7 212	-	1 103	10 605	32 %	Viager
Boulevard Saint-Michel - Paris	1	déc-20	108	Nue-propriété	760	7 037	-	1 617	14 972	53 %	22 ans
rue Jeanne Hachette - Paris	1	déc-20	47	Loi 48	385	8 191	4 421	481	10 239	20 %	-
Rue de Clignancourt, Paris	47	déc-20	2 919	Nue-propriété	19 500	6 680	-	32 500	11 134	40 %	15 / 20 ans
TOTAL	77		4 997		33 928	6 790	136 487	59 515	11 911	43 %	

*Estimation PAREF Gestion

En 2020, Novapierre Résidentiel a procédé à un programme d'arbitrages détaillé ci-dessous. Au total, 15 appartements représentant 779 m² d'appartements ont été cédés à un prix moyen de 5 936 €/m². De plus, un terrain à Chatenay-Malabry a été vendu, portant la totalité des cessions à 4 898 K€ sur l'année. Les biens sont vendus libres, après départ de leurs locataires afin de maximiser leur valeur de revente. Les cessions ont porté sur les premières acquisitions de la SCPI (Pyrénées, Masseran, Boulogne Grenier) ou les appartements difficiles à louer (Choisy-le-Roi, Montrouge). Les cessions ont porté en particulier sur 3 lots de l'immeuble situé au 191 rue des Pyrénées à Paris, 20^e arrondissement. Les 3 appartements, acquis en 1997 pour un total de 109 K€, ont été cédés à 1 360 K€ (soit 9 036 €/m²). Deux lots ont également été cédés dans l'immeuble situé au 173 bis rue de Charenton à Paris pour un total de 876 K€ (8 224 €/m²).

Arbitrages 2020	Surface m ²	Prix net vendeur €	Prix payé €	Impôts plus-values Estimation €	Frais de cessions €	Plus-values nette prévisionnelle €	Expertise en l'état €
VE 191 rue Pyrénées Paris Lot 6 et 79	48,50	467 000	35 826	37 369	12 672	418 502	400 000
VE 191 rue Pyrénées Paris Lots 7 & 84	58,80	493 000	40 856	34 342	13 272	438 872	400 000
VE 191 rue Pyrénées Paris Lots 43 et 95	43,20	400 000	32 319	31 767	11 064	356 617	330 000
VE 10 Rue Masseran Paris lot 150	18,00	202 752	15 305	17 620	6 351	181 096	208 300
VE 8 rue Berteaux Dumas	6,70	50 325	28 380	2 589	2 680	19 265	-
VE rue Masseran Paris	17,60	215 735	15 305	18 867	6 866	193 564	203 100
VE 173 rue Charenton	54,00	447 000	95 433	46 254	12 946	338 621	460 000
VE 173 rue Charenton lot 110	52,70	430 500	109 001	41 583	13 220	308 279	400 000
VE Place de l'église Choisy Le Roi lots 58 et 1166	125,10	251 208	175 672	5 590	8 465	67 071	230 000
VE Place de l'église Choisy Le Roi	125,10	260 869	169 576	8 374	7 720	83 573	230 000
VE Rue Nicéphore Niépce Chatenay-Malabry	Terrain	273 000	138 000	20 046	7 689	127 311	-
VE 55 Bd St Antoine Lots 118 et 171	57,60	283 224	135 000	20 249	8 481	139 743	270 000
VE rue du Surmelin Lot 6 et 16	48,90	425 000	200 000	35 047	11 946	213 054	390 000
VE 32 Rue Félix Faure 92700 Colombes lots 3 et 17	46,20	241 546	110 000	19 302	7 320	124 226	160 000
VE 5/7 avenue du Dr Lannelongue 92120 Lot 87	51,80	276 955	121 750	22 925	10 159	145 046	219 000
VE 95 Av Pierre Grenier Boulogne	25,00	180 000	18 294	12 234	5 804	155 902	80 000
Régularisation des plus-values sur cessions 2019					-7 529	-7 529	
Total	779,20	4 898 114	1 440 717	374 158	139 126	3 303 213	4 080 400

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 321 M€ à mettre en perspective avec une valeur libre de 366 M€, soit un potentiel de 12,3 % 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 45 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 + 8,7 % et la valeur libre de 7,7 %. Cette année encore, le caractère décoté des acquisitions de Novapierre Résidentiel aura dopé l'évolution favorable de son patrimoine.

Aux évaluations des immeubles existants s'ajoutent les évaluations des immeubles acquis en 2020 en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Pour ces immeubles (soit les programmes de la rue Garnier à Neuilly-sur-Seine et de la rue de Clignancourt à Paris), la société de gestion a considéré la valeur des immeubles en fonction des paiements effectués en fin d'année. Ces deux programmes totalisent des paiements de 8 701 K€ à fin 2020, qui sont donc considérés comme la valeur de ces deux actifs.

Ainsi, le patrimoine total de la SCPI à fin 2020 s'élève à 329 359 K€ à fin 2020, soit une hausse de 12,8 % par rapport au patrimoine à fin 2019.

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 2020, la dette bancaire globale de la SCPI s'élève à 56,6 M€ dont 48 M€ de lignes de crédit (contre 25 M€ à fin 2019) et 8,6 M€ d'emprunts bancaires (contre 9,9 M€ à fin 2019).

La SCPI a contracté 2 nouvelles lignes de crédit durant l'exercice 2020, dont une ligne de 20 M€ avec la Banque Européenne du Crédit Mutuel jusqu'en septembre 2023 et une ligne de 30 M€ financée par ARKEA Banque et Crédit Agricole Ile de France jusqu'en juillet 2025. 28 M€ ont été tirés sur ces 2 nouvelles lignes de crédit au 31 décembre 2020.

Le taux d'endettement (endettement financier / valeur des actifs immobiliers) est de 17,7 % en 2020 contre 12,4 % en 2019. Cette hausse est expliquée par les tirages effectués sur les lignes de crédit mises en place au cours de l'année écoulée. Un détail de l'endettement est présenté en note 10 de l'annexe aux comptes.

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 2020 s'élève à 96,2 M€.

SITUATION LOCATIVE ET VENTILATION DU PATRIMOINE

Le Taux d'Occupation Physique (TOP) était de 87,8 % à fin 2020.

L'affichage du Taux d'Occupation Financier (TOF) ne fait pas de sens au regard de la stratégie d'investissement de cette SCPI de capitalisation.

Compte tenu des libérations intervenues depuis l'origine, des acquisitions et des cessions de lots hors loi de 48, Novapierre Résidentiel détient 113 lots en loi de 48, représentant 5 563 m². Le loyer mensuel moyen des lots en loi de 1948 est de 6,93 €/m². Les lots en loi de 89 (soit 377 lots) dont le loyer mensuel moyen, hors nue-propriété, est de 19,73 €/m², représentent 24 151 m². Ces loyers sont révisés en fonction de l'IRL (Indice de Révision des Loyers), qui a subi une légère hausse de 0,20 % l'an sur la base du dernier indice connu (4e trimestre 2020).

Fin 2020, les lots en nue-propriété représentent 3 279 m², soit 8,3 % de la valeur du patrimoine, les lots en loi de 1948 représentent 11,3 % et les lots en loi 1989 maintenables 6,5 %. Les lots en loi 1989 libérables et les lots vacants représentent 73,9 % de la valeur du patrimoine.

PERSPECTIVES 2021

Au début de l'année 2021, après une année 2020 marquée par une nouvelle hausse des prix, le marché immobilier résidentiel semble ralentir, notamment à Paris. De plus, les nouvelles mesures de confinement annoncées en mars 2021 pourraient accentuer cet effet. Malgré tout, le marché reste soutenu par un environnement de taux bas et par une part de plus en plus importante des acteurs institutionnels pour le secteur qui dynamisent le marché.

Dans cet environnement, Novapierre Résidentiel a pour objectif de maintenir une performance globale à celle des années précédentes (soit autour de 6,0 %). Pour ce faire, elle devra poursuivre son ambitieux programme d'arbitrages et sa recherche 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.

■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

Au cours de l'année 2020, le capital effectif est passé de 192 442 parts à 190 094 parts, soit une baisse de 2 348 parts, par émission de 12 543 parts moins le rachat de 14 891 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.

CAPITAL

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	192 442	4 366	3 525	414	0	192 869	2 061
II	192 869	4 322	4 221	1965	0	191 005	2 014
III	191 005	3 566	2 248	2 306	0	190 094	1 973
IV	190 094	289	212	0	0	190 094	1 984

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 2020.

FONDS DE REMBOURSEMENT

DOTATION

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

Compte tenu de l'alimentation par les ventes et la sortie par les rachats au cours de l'exercice, le solde du fonds de remboursement s'élève à 264 844 € au 31 décembre 2020.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Au 31 décembre 2020, 10 206 parts ont fait l'objet d'un rachat au prix de retrait compensé, 4 685 parts ont fait l'objet d'un rachat par le fonds de remboursement et aucune part n'a été annulée. À fin 2020, 3 610 parts sont en attente de retrait compensé.

RETRAIT PAR LE FONDS

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

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

Le prix de retrait par le fonds de remboursement était de 1 206 € au 1er janvier 2020 et, par décision de la société de gestion, ce prix a été réévalué à 1 218 € au 1^{er} avril 2020.

ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2020		31/12/2019	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable (1)	68 060 828	358	78 545 253	408
Valeur de réalisation (2)	272 880 245	1 436	260 415 806	1 353
Valeur de reconstitution (3)	328 268 779	1 727	313 513 639	1 629

(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 1 466,1€ et 1 791,9€. 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 2020, il est de 1 467 €.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice 2020 s'élève à - 2 756 014 €. Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

Report à nouveau après affectation du résultat 2019	-7 566 465 €
Résultat au 31/12/2020	- 2 756 014 €

Report à nouveau après affectation du résultat 2019	-7 566 465 €
Résultat au 31/12/2020	- 2 756 014 €
Acompte sur distribution	0
Affectation du résultat 2020	- 2 756 014 €
Report à nouveau au 31/12/2020 après affectation du résultat	- 10 322 479 €

DISTRIBUTION DES PLUS-VALUES

Les plus-values nettes et affectées en capitaux propres s'élèvent à 19,02 M€. La société de gestion a décidé de verser en 2020 au titre des plus-values 30,00 € brut par part. Cette distribution constituant du capital est attribuée au nu-propriétaire en cas de démembrement. Les associés pourront opter pour un réinvestissement à un prix d'émission réduit sous forme de parts de la SCPI.



PLUS-VALUE DISTRIBUÉE PAR PART



PERFORMANCES

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

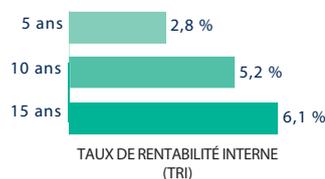
Les taux de rentabilité interne à 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 5,2 % et 6,1 % au 31/12/2020. Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

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.



PERFORMANCES au 31 décembre 2020

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



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 2020, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 23 personnes bénéficiaires en 2020 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage) représentant 15 Equivalents Temps Plein, s'est élevé à 1 351 249 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 225 185 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 126 064 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 Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI). Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différées) en 2020 versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit 7 personnes) s'élève à 499 792 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 1er 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 2ème 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 1er niveau,
- le contrôle périodique de 3ème niveau est assuré par un cabinet de contrôle externe indépendant.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2020 sont de 12,68 € 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 13,76 € pour l'année 2020.

Sur l'exercice 2020, aucun abandon de loyer ouvrant droit à crédit d'impôt n'a été concédé par Novapierre Résidentiel.

La valeur IFI de la part de Novapierre Résidentiel conseillée par la Société de Gestion s'élève à 1 202 27 €, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 98,71 %.

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 2021

Dans le cadre des effets de la crise sanitaire, des échanges sont en cours avec les locataires, les plus fragilisés par la crise afin de recouvrer au mieux les impayés : des échéanciers de paiement peuvent être mise en place et éventuellement des franchises de loyers au cas par cas.

Cette crise étant toujours en cours, il n'est pas exclu que de nouveaux impacts sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires interviennent sur l'exercice 2021.

À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

VIE SOCIALE

Renouvellement intégral du Conseil de surveillance

Les mandats de l'intégralité des membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 15 juin 2021. A cette occasion, les associés sont invités à participer à l'élection de neuf (9) membres pour composer le Conseil de surveillance pour une nouvelle durée de trois (3) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Commissaires aux comptes

Les mandats du Commissaire aux comptes titulaires et du Commissaire aux comptes suppléant arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 15 juin 2021.

Conformément à la législation en vigueur, la Société de Gestion a lancé un appel d'offres en vue de leur remplacement.

Les résultats de cette consultation ont été présentés au Conseil de surveillance qui a donné son accord d'une part sur la sélection du Commissaire aux comptes titulaire, la société KPMG représentée par M. Pascal LAGAND et d'autre part sur la sélection du Commissaire aux comptes suppléant, la société SALUSTRO REYDEL représentée par M. Arnaud BOURDEILLE.

Ces nouvelles nominations seront présentées lors de l'assemblée générale ordinaire du 15 juin 2021 pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.





COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2020		31/12/2019	
		Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
► IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Constructions sur sols d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	120 477 803	320 658 038	111 371 166	292 043 011
Immobilisations en cours		8 757 332	8 701 253	11 732	-
► PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		-	-	-	-
Gros entretiens	2	-4 695 260	-	-1 210 440	-
Provisions pour risques et charges		-	-	-	-
► TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	3	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées		-	-	-	-
Provisions pour risques et charges		-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		124 539 874	329 359 291	110 172 458	292 043 011
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Immobilisations financières non contrôlées	4	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES - II		-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	5	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles		-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie ...)		-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations		-	-	-	-
► CREANCES					
Locataires et comptes rattachés	6	1 517 797	1 517 797	1 016 875	1 016 875
Autres créances	7	2 804 510	2 804 510	3 115 489	3 115 489
Provision pour dépréciation des créances	6	-1 399 132	-1 399 132	-726 056	-726 056
► VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES					
Valeurs mobilières de placement		61 083	61 083	61 083	61 083
Fonds de remboursement	8	264 844	264 844	3 122 052	3 122 052
Autres disponibilités	9	760 171	760 171	-	-
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		4 009 274	4 009 274	6 589 443	6 589 443
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
► DETTES					
Dettes financières	10	-57 435 032	-57 435 032	-36 870 604	-36 870 604
Dettes d'exploitation	11	-1 760 377	-1 760 377	-973 330	-973 330
Dettes diverses	11	-1 364 469	-1 364 469	-396 640	-396 640
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		-60 559 877	-60 559 877	-38 240 574	-38 240 574
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avance		71 557	71 557	23 926	23 926
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION - V		71 557	71 557	23 926	23 926
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		68 060 828	78 545 253	78 545 253	78 545 253
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE			272 880 245		260 415 806

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2019 Situation d'ouverture (€)	Affectation résultat N-1 (€)	Autres mouvements (€)	31/12/2020 Situation de clôture (€)
CAPITAL	1				
Capital souscrit		42 337 240		-516 560	41 820 680
Capital en cours de souscription		-	-	-	-
PRIMES D'EMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion		57 361 428		-701 634	56 659 794
Primes d'émission en cours de souscription		-		-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		-32 768 872		-2 656 643	-35 425 514
ECARTS DE REEVALUATION					
Ecart de réévaluation		-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs		-		-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVE SUR LE RESULTAT DISTRIBUABLE		-		-	-
PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLES	3	19 181 921		-3 853 574	15 328 347
RESERVES		-		-	-
REPORT A NOUVEAU	4	-7 752 677	186 212		-7 566 465
RESULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR	5	186 212	-186 212		
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTERIEUR		-	-		
RESULTAT DE L'EXERCICE				-2 756 014	-2 756 014
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION					
TOTAL GENERAL		78 545 253	0	-10 484 425	68 060 828

■ HORS BILAN

	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties	8 628 092 €	35 449 842
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
TOTAL	8 628 092 €	35 449 842

■ COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2020 (€)	31/12/2019 (€)
PRODUITS IMMOBILIERS			
► PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE			
Loyers	1	6 426 991	6 329 384
Charges facturées	2	752 562	931 468
Produits des participations contrôlées		-	-
Produits annexes		592	-
Reprises de provisions	3	285 000	-
Reprise de provisions douteux		31 750	141 736
Reprise de provisions risqués et charges immobiliers		-	-
Transfert de charges immobilières	4	-	11 846
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		7 497 001	7 414 434
► CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	5	752 562	931 468
Travaux de gros entretiens	5	502 535	1 095 063
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5	1 970 018	1 538 867
Dotations aux provisions pour gros entretiens	6	3 769 820	727 162
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	7	704 826	210 792
Autres charges immobilières	8	182 883	478 554
Charges d'intérêts des emprunts	9	610 123	432 180
Dépréciation des titres de participation contrôlés		-	-
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II		8 492 767	5 414 084
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A = I - II)		-995 872	2 000 350
► PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation		-	-
Reprise de provision d'exploitation		-	-
Transfert de charges d'exploitation	10	1 624 028	688 747
Reprises de provisions pour créances d'exploitation		-	-
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		1 624 028	688 747
► CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	11	2 875 760	1 771 433
Charges d'exploitation de la société	12	182 774	494 148
Diverses charges d'exploitation	13	335 370	241 013
Dotations aux amortissements d'exploitation		-	-
Dotations aux provisions d'exploitation		-	-
Dépréciation des créances d'exploitation		-	-
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		3 393 904	2 506 593
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (B = I - II)		-1 769 876	- 1 817 847
► PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées		-	-
Produits d'intérêts des comptes courants		-	-
Autres produits financiers		-	-
Reprises de provisions sur charges financières		-	-
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		-	-
► CHARGES FINANCIERES			
Charges d'intérêts des emprunts		-	-
Charges d'intérêts des comptes courants		-	-
Autres charges financières		-	-
Dépréciations		-	-
TOTAL CHARGES FINANCIERES - II		-	-
RESULTAT FINANCIER (C = I - II)		-	-
► PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels		9 734	43 131
Reprises de provisions exceptionnelles		-	-
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		9 734	43 131
► CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles		-	39 422
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		-	-
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		-	39 422
RESULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		9 734	3 709
RESULTAT NET (A+B+C+D)		- 2 756 014	186 212



Rue du Cherche-Midi, Paris VI



ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, à compter du 1er 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 2020 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 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

EVENEMENTS POST CLÔTURE

Dans le cadre des effets de la crise sanitaire, des échanges sont en cours avec les locataires, les plus fragilisés par la crise afin de recouvrer au mieux les impayés : des échéanciers de paiement peuvent être mise en place et éventuellement des franchises de loyers au cas par cas.

Cette crise étant toujours en cours, il n'est pas exclu que de nouveaux impacts sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires interviennent sur l'exercice 2021. A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

■ 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 présent règlement.

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

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

À la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2016-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Comme le prévoit le plan comptable SCPI et conformément aux statuts de votre société, certains frais d'acquisition d'immobilisations locatives sont imputés 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 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

	31/12/2019 (€)	Acquisitions (€)	Cessions (€)	Travaux (€)	Sortie immobilière de remplacement (€)	31/12/2020 (€)
Terrains nus	-					
Terrains et constructions	111 371 166	10 414 600	- 1 440 717	1 557 260	1 424 507	120 477 802
Construction sur sol d'autrui	-					
Immobilisations en cours de construction	11 732	8 757 332	- 11 732			8 757 332
Autres						-
TOTAL	111 382 899	19 171 932	- 1 452 449	1 557 260	1 424 507	129 235 134

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 31/12/2019 (€)	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2020 (€)
		Achat d'immeuble (€)	Patrimoine existant au 01/01/2020 (€)	Vente d'immeuble (€)	Patrimoine existant au 01/01/2020 (€)	
Dépenses prévisionnelles sur 2020	285 000					-
Dépenses prévisionnelles sur 2021	925 441		307 672		285 000	1 233 113
Dépenses prévisionnelles sur 2022			1 525 429			1 525 429
Dépenses prévisionnelles sur 2023			961 168			961 168
Dépenses prévisionnelles sur 2024			647 943			647 943
Dépenses prévisionnelles sur 2025			327 607			327 607
TOTAL	1 210 441	-	3 769 819	-	285 000	4 695 260

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 OPCV.

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

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

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4.Immobilisations financières non contrôlées

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

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

La SCPI ne détient pas de participation dans des entités.

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 2020, aucune part n'est en attente d'encaissement.

6.Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2020 est de 1 518 K€ contre 1 017 K€ au 31 décembre 2019.

On constate en créances douteuses les soldes locataires supérieurs à 3 mois. La base de la provision douteuse est constituée des loyers et charges HT et si le locataire est sorti ou en liquidation judiciaire, on déduit le dépôt de garantie. Cette méthode constitue une modification de l'approche comptable de la provision pour locataire douteux retenue en 2019.

Les créances douteuses, pour 1 415 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 1 399 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 705 K€ et la reprise à 32 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

	31/12/2020 (€)	31/12/2019 (€)
Créances locataires	102 379	232 808
Créances douteuses	1 415 418	784 067
Dépréciation des créances locataires	-1 399 132	- 726 056
TOTAL	290 819	761 473

	31/12/2019 (€)	Dotation de l'exercice (€)	Reprise de l'exercice (€)	31/12/2020 (€)
Evolution des dépréciations	726 056	704 826	31 750	1 399 132
TOTAL	726 056	704 826	31 750	1 399 132

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 2 876 K€ est détaillé dans le tableau ci-après.

La variation du compte Etat entre 2019 et 2020 est due principalement à la variation des comptes d'impôts sur les plus-values pour 313 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€.

	31/12/2019	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2020
Fonds de remboursement	7 867 395			7 867 395
Prélèvement sur les résultats	-			-
Produits des cessions d'immeubles	17 709 125	2 916 809		20 625 934
Remboursement des parts sociales	(22 454 468)		(5 774 017)	(28 228 485)
TOTAL	3 122 052	2 916 809	(5 774 017)	264 844

9. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2020 est de 700 K€ contre un solde nul au 31 décembre 2019.

10. Dettes financières

Les dettes financières sont détaillées ci-dessous et incluent 48M€ de lignes de crédit, 8,6 M€ d'emprunts bancaire, 131 K€ d'intérêts courus et les dépôts de garanties locataires pour 615 K€.

Des nouveaux financements ont été mis en place sur 2020 pour un montant total de 8 M€ avec ARKEA Banque et Crédit Agricole Ile de France et 20 M€ avec la Banque Européenne du Crédit Mutuel.

DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2020 (€)	31/12/2019 (€)
Emprunts	56 628 092	34 879 167
Concours bancaires courants	192 087	1 413 526
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	56 820 179	36 292 693
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	614 853	577 912
TOTAL	57 435 032	36 870 604

AUTRES CRÉANCES

	31/12/2020 (€)	31/12/2019 (€)
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	1 986 467	2 299 925
Syndics	422 400	310 054
Autres débiteurs	395 643	505 511
Charges constatées d'avance	71 557	23 926
TOTAL	2 876 067	3 139 415

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

Le tableau ci-dessous détaille les mouvements sur l'exercice 2020 :

Sur l'exercice 2020, les cessions nettes de frais et d'impôt ont permis le rachat de 4 685 parts.

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2020 (€)	31/12/2019 (€)
Emprunts immobiliers	56 628 092	34 879 167
Autres emprunts		
TOTAL	56 628 092	34 879 167

11. Autres dettes et comptes de régularisation

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

AUTRES DETTES

	31/12/2020 (€)	31/12/2019 (€)
Locataires créditeurs	167 158	48 636
Fournisseurs et comptes rattachés	1 760 377	973 330
Etats et autres collectivités	269 114	40 636
Autres créditeurs	611 824	81 790
Dividendes	316 373	225 579
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL DES AUTRES DETTES	3 124 846	1 369 970

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrits

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (220 €) et la prime d'émission variable en fonction du mois, calculée par différence. Cette dernière est la différence entre le prix de souscription (1 411 € au 1er trimestre 2020 et 1 467 € au 2ème, 3ème et 4ème trimestre 2020) et la valeur nominale de la part sociale.

2. Capital et prime d'émission en cours

Il s'agit des souscriptions reçues en fin d'année et financées par des crédits bancaires non débloqués au 31 décembre 2020.

Prélèvement sur la prime d'émission : Si les statuts de la SCPI le prévoient, 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 1 490 K€ de commission de souscription et 1 166 K€ de frais d'acquisition d'immeubles.

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

Plusieurs cessions d'immeubles ont été réalisées sur l'exercice. Elles ont généré une plus-value de 3 303 K€.

Les sorties de composants s'élèvent à 1 425 K€.

Le solde de la réserve de plus ou moins-value est de 15 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 2020				21 451 721	(2 269 800)	19 181 921
Ventes 2020						
VE 191 rue Pyrénées Paris Lot 6 et 79	467 000	35 826		431 174		431 174
VE 191 rue Pyrénées Paris Lots 7 & 84	493 000	40 856		452 144		452 144
VE 191 rue Pyrénées Paris Lots 43 et 95	400 000	32 319		367 681		367 681
VE 10 Rue Masseran Paris lot 150	202 752	15 305		187 447		187 447
VE 8 rue Berteaux Dumas	50 325	28 380		21 945		21 945
VE rue Masseran Paris	215 735	15 305		200 430		200 430
VE 173 rue Charenton	447 000	95 433		351 567		351 567
VE 173 rue Charenton lot 110	430 500	109 001		321 499		321 499
VE Place de l'église Choisy Le Roi lots 58 et 1166	251 208	175 672		75 536		75 536
VE Place de l'église Choisy Le Roi	260 869	169 576		91 293		91 293
VE Rue Nicéphore Niépce Chatenay-Malabry	273 000	138 000		135 000		135 000
VE 55 Bd St Antoine Lots 118 et 171	283 224	135 000		148 224		148 224
VE rue du Surmelin Lot 6 et 16	425 000	200 000		225 000		225 000
VE 32 Rue Félix Faure 92700 Colombes lots 3 et 17	241 546	110 000		131 546		131 546
VE 5/7 avenue du Dr Lannelongue 92120 Lot 87	276 955	121 750		155 205		155 205
VE 95 Av Pierre Grenier Boulogne	180 000	18 294		161 706		161 706
	4 898 114	1 440 717		24 909 118	(2 269 800)	22 639 318
Frais sur cessions		154 184		(154 184)		(154 184)
Distributions plus-values 2019			5 732 280	(5 732 280)		(5 732 280)
Sortie composants					(1 424 507)	(1 424 507)
	4 898 114	1 594 901	5 732 280	19 022 654	(3 694 307)	15 328 347

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève après affectation du résultat de 2019 à - 7 566 465 €.

Après affectation du résultat de 2020, il s'élèvera à - 10 322 479 €.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2020 s'élève à - 2 756 014 €, aucun acompte n'a été distribué au cours de l'année.

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

- Résultat de l'exercice 2019 = 186 212 €
- Affectation de la totalité en report à nouveau dont le montant débiteur a été porté de - 7 752 677 € à - 7 566 465 €.

■ 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 2020 s'élèvent à 6,4 M€ contre 6,3 M€ pour 2019. Les loyers facturés sont stables par rapport à 2019.

2. Charges facturées

Le montant de 753 K€ se décompose entre les charges immobilières récupérables pour 86 %, soit 644 K€, et de taxes pour 109 K€.

3. Reprises de provisions

Elles correspondent à la reprise sur provisions pour gros entretiens pour un montant de 285 K€, et à une reprise pour créances douteuses de 32 K€.

4. Transferts de Charges immobilières

NEANT.

5. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 3,22 M€ (charges récupérables d'exploitation et de taxes récupérables pour 753 K€, charges d'entretien pour 1 970 K€, gros entretien pour 502 K€).

6. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 3 770 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au § 2 de l'Etat du patrimoine.

7. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 705 K€.

8. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges immobilières principalement pour 53 K€, les honoraires d'avocats et pour 62K€, les diagnostics et les honoraires locatifs.

La baisse des autres charges immobilières de 296 K€ est relative principalement aux frais de contentieux pour 53 K€, aux pertes sur irrécouvrabilité pour 30K€ et aux diagnostics techniques pour 70K€.

9. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du

patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 610 K€, en hausse par rapport à l'exercice 2019 (432 K€) du fait de 2 nouvelles lignes de crédits contractées en 2020 avec 28 M€ tirée au 31 décembre 2020.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

10. Transfert de charges d'exploitation

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

Les transferts d'un montant de 1 624 K€ se décomposent en commissions de souscriptions pour 1 490 K€ et de commissions d'arbitrage pour 125 K€.

11. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2020 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 1 260 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 : 1 490 K€ (8,29 % HT des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier : 75 € HT par bénéficiaire)
- Commission sur arbitrage : 125 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)

12. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 43 K€, des expertises immobilières pour 105 K€, du dépositaire pour 15 K€ et des honoraires d'avocats d'exploitation pour 1 K€.

13. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend principalement les frais de fonctionnement pour 47 K€, les jetons de présence pour 4 K€, les services bancaires et les frais d'emprunts pour 282 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 + 9 K€, il se compose d'écritures de produits et charges sur exercice antérieurs.



65

Rue de Miromesnil, Paris VIII



TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

■ RÉSULTAT PAR PART *

	2016		2017		2018		2019		2020	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
► REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	29,4	99,8	34,66	99,95	35,6	98,6	36,3	99,4	39,89	99,9
Produits des participations contrôlées	0,0	0,0	0,0	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Produits financiers	0,0	0,1	0,0	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Produits divers (2)	0,0	0,2	0,0	0,05	0,5	1,4	0,2	0,6	0,06	0,1
TOTAL REVENUS	29,4	100,0	34,67	100,00	36,2	100,0	36,5	100,0	39,95	100,0
► CHARGES (1)										
Commission de gestion	5,0	17,0	5,52	15,91	6,0	16,7	6,7	18,3	15,98	40,0
Autres frais de gestion (3)	2,8	9,5	3,03	8,75	4,3	11,9	2,6	7,1	-6,14	-15,4
Charges locatives et entretien du patrimoine	12,0	40,7	15,76	45,45	31,8	87,8	20,2	55,3	18,94	47,4
Charges financières	1,1	3,7	0,89	2,58	2,2	6,0	2,2	5,9	3,39	8,5
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	20,9	70,9	25,20	72,68	44,3	122,4	31,6	86,6	32,16	80,5
► Amortissement net										
- patrimoine	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- autres	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
► Provisions nettes										
- pour travaux	7,8	26,4	0,55	1,58	1,9	5,2	3,6	9,9	19,36	48,5
- autres	0,4	1,4	-2,66	-7,68	-1,1	-3,2	0,3	0,9	3,74	9,4
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	8,2	27,8	-2,11	-6,10	0,7	2,1	4,0	10,9	23,10	57,8
TOTAL CHARGES	29,1	98,7	23,09	66,58	45,0	124,5	35,6	97,5	55,26	138,3
RESULTAT	0,0	0,0	11,59	33,42	-8,85	-24,5	0,93	2,5	-15,31	-38,3
Variation report à nouveau	0,0		11,59		-8,85		0,93		-15,31	
Variation autres réserves	0,0		0,00		0,00		0,00		0,00	
Revenus distribués (hors plus values)	0,0		0,00		0,00		0,00		0,00	
Rappel Plus-values distribuées	25,0		21,36		26,36		26,82		30,00	
Total Revenus distribués	25,0		21,36		26,36		26,82		30,00	
Nombre de parts au 31.12	223 388		215 349		210 172		192 442		190 094	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	226 217		220 222		212 362		200 204		179 980	

* 5 derniers exercices

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

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

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

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

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2019 valeur en €	Variation (€)	31/12/2020 valeur en €
Variation de capital, y compris prime d'émission	99 698 668	(1 218 194)	98 480 474
Cessions d'immeubles	34 599 515	1 452 449	36 051 964
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles	19 181 921	(3 853 574)	15 328 347
Bénéfice hors plus-values de cession	186 212	(2 942 226)	(2 756 014)
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	-7 752 677	186 212	(7 566 465)
Variation des dettes à long terme	34 879 167	21 748 925	56 628 092
Variation des dettes à court terme	3 361 407	570 378	3 931 785
Dotations nettes aux provisions	1 186 514	4 836 321	6 022 835
TOTAL DES RESSOURCES	185 340 727	20 780 292	206 121 019
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	145 982 413	19 304 685	165 287 098
Commission de souscription	19 901 311	1 490 127	21 391 438
Frais d'acquisition	12 867 561	1 166 515	14 034 076
Variation des valeurs réalisables	3 406 308	915 999	4 322 307
Fonds de remboursement	3 122 052	(2 857 208)	264 844
Dividendes	-	-	-
TOTAL DES EMPLOIS	185 279 644	19 920 120	205 299 764
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	61 084	760 171	821 255
Passif exigible	- 3 361 407	(570 378)	(3 931 785)
Variation des valeurs réalisables	3 406 308	915 999	4 322 307
Solde des dettes associés	225 579	(225 579)	-
Cessions en cours			
Acquisitions en cours			
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	331 563	880 214	1 211 777

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL *

Année (31/12)	Capital nominal 220 €	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
2016	49 145 360	- 7 459 236	223 388	2 301	304 733	1 289
2017	47 376 780	- 7 996 741	215 349	2 269	288 764	1 307
2018	46 237 840	- 5 150 867	210 172	2 230	166 438	1 355
2019	42 337 240	- 20 783 792	192 442	2 078	435 767	1 411
2020	41 820 680	- 1 218 194	190 094	1 984	1 490 127	1 467

* 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

* 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			€
2 015	8 621	3,73	8 013	15	9 600
2 016	11 126	4,98	12 712	15	11 550
2 017	11 382	5,29	16 047	15	0
2 018	7 477	3,56	18 745	** 15	0
2019	22 161	11,52	7 851	** 15	517
2020	14 891	7,83	3 610	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 (m ²)	Loyer annuel 2020 (K€)	Prix payé (K€)	Valeur occupée 2020 (K€)	Valeur libre 2020 (K€)	Valeur occupée 2019 (K€) (1)
92200	NEUILLY-SUR-SEINE	Charcot	24/06/97	1	56	13	46			
75016	PARIS	Fantin Latour	07/08/97	2	134	29	208			
75020	PARIS	Pyrénées	12/09/97	4	193	23	145			
75020	PARIS	Villiers de l'Isle Adam	12/09/97	3	195	8	127			
92100	BOULOGNE	Pierre Grenier	02/10/97	5	174	14	146			
94130	NOGENT SUR MARNE	L'abbé Guilleminault	28/10/97	1	40	3	32			
75018	PARIS	Saint Ouen	28/10/97	1	52	5	37			
75015	PARIS	Plélo	19/12/97	3	242	59	385			
TOTAL ACQUISITIONS 1997				20	1 086	154	1 126			
75017	PARIS	Jonquière	23/01/98	1	50	5	37			
75016	PARIS	Georges Mandel	02/07/98	1	111	32	213			
75016	PARIS	Raffet	24/11/98	10	183	31	293			
75003	PARIS	Beaumarchais	15/12/98	1	1	0	5			
75007	PARIS	Grenelle	15/12/98	1	9	0	16			
75007	PARIS	Masseran	15/12/98	1	203	0	244			
TOTAL ACQUISITIONS 1998				15	557	68	808			
75009	PARIS	Amsterdam	01/10/99	3	68	13	76			
75017	PARIS	Tocqueville	20/10/99	9	578	60	785			
75004	PARIS	Lombards	22/12/99	4	201	4	301			
75003	PARIS	Debelleyme	28/12/99	2	54	5	60			
75006	PARIS	Seine	28/12/99	1	98	28	290			
75010	PARIS	Vinaigriers	28/12/99	2	88	18	76			
75012	PARIS	Elisa Lemonnier	28/12/99	1	52	0	46			
75015	PARIS	Blomet	28/12/99	1	27	9	30			
92700	COLOMBES	Henri Neveu	28/12/99	2	159	14	137			
75018	PARIS	Hermel	29/12/99	5	223	23	221			
TOTAL ACQUISITIONS 1999				30	1 548	174	2 022			
75013	PARIS	Martin Bernard	13/01/00	3	27	0	36			
75015	PARIS	St Charles	13/01/00	4	64	21	100			
75011	PARIS	Parmentier	27/01/00	4	133	19	190			
75011	PARIS	Oberkampf	11/02/00	1	92	27	110			
75009	PARIS	Chauchat	31/03/00	3	95	14	141			
75004	PARIS	Francs Bourgeois	22/05/00	5	279	50	516			
75002	PARIS	Montmartre	23/05/00	2	96	26	134			
94700	MAISONS ALFORT	Général Leclerc	08/06/00	3	175	17	145			
75016	PARIS	Faisanderie	04/10/00	1	66	12	107			
92300	LEVALLOIS PERRET	Jules Ferry	23/10/00	5	152	27	189			
75011	PARIS	Charonne	20/12/00	2	79	22	144			
75014	PARIS	Charles Divry	20/12/00	2	94	19	211			
75011	PARIS	Folie Méricourt	20/12/00	6	196	43	226			
75018	PARIS	Damrémont	21/12/00	12	617	119	726			
TOTAL ACQUISITIONS 2000				53	2 165	416	2 975			
75012	PARIS	Charenton	08/01/01	3	159	28	198			
75013	PARIS	Peupliers	25/01/01	2	100	10	116			
75012	PARIS	Picpus	09/02/01	2	80	15	91			
75005	PARIS	Lyonnais	09/02/01	3	133	18	261			
75020	PARIS	Couronnes	09/02/01	5	272	61	286			
75019	PARIS	Moselle	09/02/01	2	45	8	53			
75014	PARIS	Château	01/03/01	3	105	27	138			
94300	VINCENNES	Diderot	01/03/01	4	72	14	77			
75020	PARIS	Mouraud	01/03/01	2	59	5	41			
75013	PARIS	Providence	01/03/01	1	57	0	67			
75011	PARIS	Montreuil	02/04/01	4	72	6	75			
75013	PARIS	Gobelins	03/08/01	12	799	194	1 475			
TOTAL ACQUISITIONS 2001				43	1 953	386	2 878			

Code Postal	Ville	Adresse	Date d'achat	Nb d'appartements	Surface (m ²)	Loyer annuel 2020 (K€)	Prix payé (K€)	Valeur occupée 2020 (K€)	Valeur libre 2020 (K€)	Valeur occupée 2019 (K€) (1)
75011	PARIS	Ledru Rollin	26/02/02	3	167	46	368			
75012	PARIS	Maurice de Fontenay	12/04/02	16	737	167	670			
75011	PARIS	Montreuil	17/05/02	13	536	50	723			
75010	PARIS	Lafayette	29/05/02	33	1 081	192	410			
75012	PARIS	Charenton	31/10/02	23	386	54	806			
75019	PARIS	Secrétan	12/12/02	2	203	18	340			
75013	PARIS	Colonie	26/12/02	3	205	18	405			
TOTAL ACQUISITIONS 2002				93	3 315	545	3 722			
75019	PARIS	Simon Bolivar	15/04/03	10	376	48	656			
92170	VANVES	Parc	15/04/03	1	47	13	68			
92130	ISSY LES MOULINEAUX	Henri Tariel	15/04/03	5	273	55	424			
75011	PARIS	République	29/04/03	1	88	25	181			
75011	PARIS	Roquette	29/04/03	4	183	24	375			
75002	PARIS	Thorel	29/04/03	1	80	26	164			
75020	PARIS	Ménilmontant	11/06/03	2	65	9	138			
75018	PARIS	Doudeauville	30/09/03	27	1 330	234	2 006			
75012	PARIS	Charles Baudelaire	30/12/03	3	55	16	90			
75018	PARIS	Marcadet	30/12/03	3	94	3	180			
TOTAL ACQUISITIONS 2003				57	2 591	453	4 282			
75014	PARIS	Raymond Losserand	01/03/04	18	697	182	1 559			
75015	PARIS	Dombasle	26/03/04	6	313	82	716			
75008	PARIS	Berri	15/07/04	8	613	66	2 133			
92200	NEUILLY SUR SEINE	Argenson	22/07/04	15	1 197	208	4 890			
75015	PARIS	Alexandre Cabanel	23/07/04	6	518	150	2 200			
75019	PARIS	Botzaris BLOC	23/12/04	40	3 287	632	7 281			
75014	PARIS	Moulin Vert	30/12/04	1	46	14	80			
75015	PARIS	Bouilloux Lafont	30/12/04	1	42	0	95			
TOTAL ACQUISITIONS 2004				95	6 713	1 334	18 754			
94600	CHOISY LE ROI	Auguste Blanqui	22/02/05	9	959	48	1 300			
75018	PARIS	Etienne Jodelle	25/04/05	2	63	5	139			
92600	ASNIERES SUR SEINE	Balzac	21/09/05	1	42	10	92			
75012	PARIS	Plcpus	22/09/05	1	23	1	69			
92000	NANTERRE	Alexandre	22/09/05	4	94	10	138			
94000	VINCENNES	Laitières	22/09/05	1	26	0	52			
75012	PARIS	Bastille	15/12/05	10	616	162	2 578			
92290	CHATENAY MALABRY	Verriere	23/12/05	11	959	53	1 148			
TOTAL ACQUISITIONS 2005				39	2 782	289	5 516			
75008	PARIS	Bienfaisance	31/05/06	1	146	16	550			
92400	COURBEVOIE	Georges Clemenceau	15/06/06	1	70	12	160			
78000	VERSAILLES	St Antoine	15/06/06	1	58	0	135			
78320	LE MESNIL ST DENIS	Patriarches	15/06/06	3	206	25	325			
92370	CHAVILLE	St Paul	15/06/06	2	91	18	200			
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	Vauthier	15/09/06	3	148	39	651			
75009	PARIS	JB Pigalle	29/12/06	4	227	60	977			
92200	NEUILLY SUR SEINE	Berteaux Dumas	29/12/06	2	266	44	1 600			
TOTAL ACQUISITIONS 2006				17	1 212	214	4 598			
75016	PARIS	Pompe	23/01/07	2	132	9	690			
75008	PARIS	Commandant Rivière	13/02/07	6	324	57	1 710			
75008	PARIS	Franklin Roosevelt	13/02/07	2	217	15	1 090			
75020	PARIS	Surmelin	14/03/07	6	258	31	876			
75011	PARIS	Charonne	28/03/07	7	330	80	1 450			
75011	PARIS	République	30/03/07	4	328	42	1 150			
75016	PARIS	Albéric Magnard	09/05/07	2	205	55	1 100			
75011	PARIS	Malte	11/05/07	13	572	56	2 054			
75005	PARIS	Monge	28/05/07	2	169	31	1 000			
75014	PARIS	Lourcine	07/08/07	10	696	125	3 170			
92000	NANTERRE	Volant	02/10/07	16	1 037	130	1 069			
92000	NANTERRE	Waldeck-Rochet	02/10/07	13	895	98	856			
92000	NANTERRE	Dr Foucault	02/10/07	8	403	45	425			
75016	PARIS	Fontaine	22/10/07	40	1 519	314	4 661			
78170	LA CELLE SAINT CLOUD	Mail de L'Europe	30/11/07	10	597	100	1 117			
92110	CLICHY	Jean-Jaurès	27/12/07	3	160	24	405			
92700	COLOMBES	Félix Faure	27/12/07	1	46	3	110			
TOTAL ACQUISITIONS 2007				145	7 888	1 215	22 933			
75011	PARIS	Beaumarchais	26/02/08	1	96	11	380			
78000	VERSAILLES	Pont Colbert	29/04/08	5	304	46	770			
92300	LEVALLOIS PERRET	Président Wilson	29/04/08	10	856	228	4 662			
92120	MONTRouGE	Dr Lannelongue	29/04/08	12	723	108	1 666			
TOTAL ACQUISITIONS 2008				28	1 979	393	7 478			
06000	NICE	Congrès	20/10/10	13	1 209	101	3 800			
TOTAL ACQUISITION 2010				13	1 209	101	3 800			
75020	PARIS	Désirée	02/11/11	14	780	141	4 020			
TOTAL ACQUISITIONS 2011				14	780	141	4 020			
75016	PARIS	Alboni	20/01/12	1	170	0	1 400			
92110	CLICHY	Paris	31/01/12	2	87	14	283			
75016	PARIS	Mirabeau	20/06/12	4	457	56	2 674			
TOTAL ACQUISITIONS 2012				7	714	70	4 357			
75006	PARIS	Cherche Mldi	15/09/14	1	133	25	1 100			
75006	PARIS	Garancière	15/09/14	1	118	8	900			
TOTAL ACQUISITIONS 2014				2	251	33	2 000			

Code Postal	Ville	Adresse	Date d'achat	Nb d'appartements	Surface (m ²)	Loyer annuel 2020 (K€)	Prix payé (K€)	Valeur occupée 2020 (K€)	Valeur libre 2020 (K€)	Valeur occupée 2019 (K€) (1)
75007	PARIS	Duvivier	11/04/16	1	81	0	660			
75009	PARIS	Condorcet	08/07/16	1	55	0	209			
75013	PARIS	Régnault	06/12/16	1	65	0	0			
TOTAL ACQUISITIONS 2016				3	201	0	869			
75005	PARIS	Mouffetard	07/03/17	1	90	0	410			
75014	PARIS	Alésia	05/09/17	1	90	0	334			
75019	PARIS	Curial	05/09/17	1	70	0	212			
75015	PARIS	Volontaires	11/09/17	1	94	0	425			
75004	PARIS	Béthune	22/12/17	1	192	0	1 200			
TOTAL ACQUISITIONS 2017				5	536	0	2 581			
75008	PARIS	Miromesnil	23/02/18	5	287	39	2 320			
92300	LEVALLOIS	Pdt Wilson	04/05/18	12	914	0	4 845			
75016	PARIS	Suchet	31/10/18	1	146	0	890			
TOTAL ACQUISITIONS 2018				18	1 347	39	8 055			
75015	PARIS	Amiral Roussin	29/03/19	1	119	0	880			
75011	PARIS	Beaumarchais	29/03/19	1	117	0	745			
75006	PARIS	Mayet	26/06/19	1	148	0	1 515			
92400	COURBEVOIE	Jean-Pierre Timbaud	29/03/19	1	68	0	292			
TOTAL ACQUISITIONS 2019				4	452	0	3 432			
92200	NEUILLY SUR SEINE	Charles De Gaulle	06/03/2020	1	164 m ²	0	1360			
75014	PARIS	Sablère	31/03/2020	1	47 m ²	7	280			
75016	PARIS	Mozart	03/08/2020	1	245 m ²	37	2550			
75008	PARIS	Lisbonne	31/08/2020	1	40 m ²	4	285			
75007	PARIS	Beaupassage	07/10/2020	10	471 m ²	0	3190			
75009	PARIS	Viollet-le-Duc	30/10/2020	1	105 m ²	0	638			
75005	PARIS	Saint-Michel	02/12/2020	1	107 m ²	0	715			
92200	NEUILLY SUR SEINE	Vital Bouhot	09/12/2020	2	106 m ²	0	750			
75015	PARIS	Jeanne Hachette	15/12/2020	1	47 m ²	0	385			
TOTAL ACQUISITIONS 2020				19	1 331 m²	47	10 153	10 342	17 250	0
TOTAL GÉNÉRAL - 134 IMMEUBLES				656	40 005 m²	118 706	7 116	320 658	365 775	287 864

*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 appartements	Surface (m ²)	Loyer 2020 (K€)	Valeur en l'état (K€)	Valeur libre (K€)	Rappel expertise 2019 (K€)
Île-de-France	78 %	482	27 527	5 437	250 497	286 860	224 620
Paris	20 %	160	11 264	1 533	63 771	72 101	57 004
Région	2 %	14	1 215	145	6 390	6 813	6 240
TOTAL Fin 2020	100 %	656	40 005	7 116	320 658	365 775	287 864
134 immeubles							
dont acquisitions 2020	5 %	19	1 331	47	10 342	17 250	-



Avenue Charles de Gaulle, Neuilly-sur-Seine

Opticiens

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 2020.

Votre Conseil de surveillance a pu se réunir à 4 reprises durant l'année 2020 : une séance en février puis 3 réunions en visioconférence du fait de la situation sanitaire. Il a été, en dépit des difficultés nées de la pandémie, 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 2020, votre SCPI comptait 1984 associés (contre 2078 au 31/12/19) détenant 190 094 parts (contre 192 442 au 31/12/19). Sa capitalisation s'est légèrement accrue (de 2,7 %) pour s'établir à 278,9 M€ (contre 271,5 au 31/12/18). Le prix de souscription au 31/12/2020 était de 1467 € par part (contre 1411 € au 31/12/2019) correspondant à une réévaluation de 4 % intervenue au 1er avril 2020.

Votre Conseil de Surveillance a suivi avec une particulière vigilance, l'évolution de la collecte et les demandes de retrait. Il se félicite aujourd'hui que les messages de vigilance, régulièrement répétés à chaque Conseil, aient été pris en compte par la Société de Gestion. En effet, après avoir déploré, pendant plus de trois ans, de 2016 à 2019, une forte décollecte, votre Conseil se réjouit que les décisions de réévaluer les conditions de rachat par le fonds de remboursement, de renforcer les efforts commerciaux et de donner un fort avantage au réinvestissement des plus-values distribuées, aient permis de résorber totalement en septembre 2020 l'importante file de parts encore en attente de rachat aux conditions de retrait compensé (pour mémoire, il y avait 7 851 parts en instance de vente en début d'année 2020, soit 4,1 % du capital de la société).

La liquidité normale du marché secondaire des parts, désormais retrouvée, est une très importante nouvelle étape dans la vie de votre société. Votre Conseil de Surveillance en félicite la Société de Gestion et se réjouit que les initiatives de promotion de la SCPI dans sa nouvelle dénomination « Novapierre Résidentiel » aient été couronnées de succès.

S'agissant du programme d'investissements, votre Conseil de surveillance a été tenu informé, tout au long de l'année écoulée, de l'important programme d'acquisitions et de cessions. Il se félicite de la reprise d'une activité vigoureuse, tant sur les arbitrages des actifs parvenus à maturité que sur les acquisitions permettant d'accroître la part d'actifs décotés dans le portefeuille. Ainsi, 77 lots ont été acquis (dont 62 en viager ou en nue-propriété, 3 en loi de 48 et 10 en bail emphytéotique) pour un montant de 34 M€.

Les cessions intervenues en 2020, en ligne avec le plan d'arbitrage approuvé en 2018 par votre Conseil de Surveillance, ont permis de réaliser une plus-value nette d'impôt de 12,1 M€, contribuant à assurer la trésorerie du fonds de remboursement en même temps que la distribution d'un dividende brut de 30 €/part ;

Sur ce point, votre Conseil réitère sa recommandation à la société de gestion de faire pleinement bénéficier les porteurs de parts des dividendes exceptionnels nets d'impôt chaque fois que sont constatées des plus-values. Il remarque que le montant total des plus-values ayant déjà acquitté l'impôt et distribuables, tant au titre des exercices antérieurs que du présent exercice, atteint près de 80 € par part. Il réitère sa demande, à la société de gestion de prévoir une distribution, programmée dans le temps, de cette somme dans le respect de l'intérêt des porteurs de parts en place.

Votre Conseil de Surveillance a été informé des résultats de l'expertise immobilière menée par BNP Expertise qui concluent à une revalorisation, à périmètre égal, de 12,8 % de la valeur du patrimoine. Ce chiffre très positif reflète la qualité du portefeuille sous-jacent de Novapierre Résidentiel. Il a été arrêté sur la base d'une expertise effectuée entre janvier et septembre 2020.

Votre Conseil a également été informé des résultats d'une seconde expertise menée par un second expert en mai-juin 2020 qui corroborent ces évaluations.

Ces chiffres très positifs auraient normalement dû conduire à une augmentation plus significative du prix de la part au titre de l'année 2020. Dans le contexte d'extrême incertitude des perspectives du marché immobilier du fait de la crise du Covid-19, la proposition de différer une telle réévaluation a été considérée comme audible par votre Conseil. Elle a été actée par une réévaluation du prix de la part de 6 % au 1er avril 2021.

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

En conclusion, nous vous proposons :

- après avoir entendu le rapport de notre Commissaire aux comptes, d'approuver les comptes de l'exercice 2020, y compris les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution,
- d'approuver l'ensemble des résolutions soumises à votre assemblée.

Paris, le 3 mai 2021

Jean-François GUTHMANN

Président du Conseil de surveillance



14



NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

- M. Jean-François GUTHMANN (Président)
- M. Hervé BARGAIN
- M. Gilles BOUVANT
- M. Michel de CHAUVIGNY de BLOT
- M. Guy FAUCHON
- M. Bertrand de GELOES d'ELSLOO
- APICIL EPARGNE représentée par M. Pierre MONNERAYE
- CARMF représentée par Mme Sylviane DUTRUS
- ORADEA VIE représentée par M. Alexandre POMMIER.

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

NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
APICIL EPARGNE	Pierre MONNERAYE	44	Le représentant est le Responsable actuariat Produit et Offre. APICIL Epargne est une société d'assurances agréée pour toutes opérations d'assurance de personnes ainsi que toutes opérations annexes et connexes s'y rattachant, et plus particulièrement les opérations de production, commercialisation et distribution de produits d'assurance-vie, d'épargne et de retraite. APICIL Epargne est titulaire de trois (3) autres mandats au sein de Conseil de surveillance de SCPI.	2 078
BARGAIN	Hervé	65	Retraité, auparavant cadre informaticien	230
BOUVANT	Gilles	67	Retraité, auparavant professionnel dans le secteur d'activité des SCPI depuis 1987. Membre du Conseil d'administration d'une SAS.	200
CARMF	Sylviane DUTRUS	66	Docteur représentant la Caisse Autonome de Retraite des Médecins de France	3102
de CHAUVIGNY de BLOT	Michel	72	Retraité, ancien conseil en gestion de patrimoine au sein du cabinet MCB Finances qu'il a créé en 1994	107
FAUCHON	Guy	67	Retraité, auparavant Expert-comptable et Commissaire aux comptes	175
de GELOES d'ESLOO	Bertrand	73	Chef d'entreprise dans le secteur des transports. Titulaire de 11 mandats au sein de SCPI gérées par PAREF Gestion, AESTIAM et la Française.	310
GUTHMANN	Jean-François	71	Chef de Mission de contrôle général économique et financier au sein du Ministère de l'Economie et des Finances. Titulaire d'un (1) autre mandat au sein de la SCPI INTERPIERRE France également gérée par PAREF Gestion.	345

Et vu les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
ALEXANDRE	Jean-Luc	59	Gérant de Hedge Fund (Londres), Enseignant en Master de Finance, Université Paris Dauphine. Titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance.	130
BOUGET	Yves	69	Retraité, auparavant kinésithérapeute libérale en clinique privée. Ancien membre du Conseil de surveillance de cette clinique. Titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance	284
CASTAGNET	Philippe	69	Vétérinaire libéral. Titulaire de quatre (4) autres mandats au sein de Conseils de d'administration et de Conseils de surveillance (SA, GIE, SCPI)	59
COUSTOU	Antony	47	Ingénieur en recherche au CNRS.	90
DELATTRE	Sébastien	39	Conseiller en gestion de patrimoine au sein de la société Ambre Patrimoine dont il est Associé et Gérant. Egalement fondateur du site internet www.conseil-scpi.com	22
GUINET	Jean-François	74	Mission de conseil principalement dans les Industries de Process.	150
JACQUEMIN	Valérie	52	Consultant indépendant en Direction de projets et en facilitation d'équipe (assurance, gestion de patrimoine, gestion d'actifs..)	23
de JUVIGNY	Jacques	56	Directeur Administratif et Financier d'un organisme de santé et de prévention. Titulaire de 4 autres mandats au sein de Conseil de surveillance de SCPI.	23
LEFEVRE	Christian	71	Retraité, spécialisé dans le conseil patrimonial et la gestion d'actif. Titulaire de quatre (4) autres mandats dans des Conseils de surveillance de SCPI gérées par BNP PARIBAS REIM et 1 mandat au sein d'une SCPI gérée par PAREF Gestion	29
METRAL	Stéphane	47	Directeur de Programme et Enseignant / Expert financier auprès de la Commission Européenne	108
MEYER	Philippe	67	Gérant et associé de plusieurs SCI. Président Comité d'agrément (CCI / Strasbourg Initiative) et Membre du Comité d'engagement des investissements dans une Foncière.	190
PICHARD	Sylvain	47	Chef de projet en informatique.	63
SC ADH	Alain d'HOKERS	70	Gérant de la Société Civile ADH	44
TYBERGHEIN	Jean-Marie	66	Biologiste	108
XIBERAS	André	73	Retraité, auparavant ingénieur électronique	148

L'Assemblée Générale nomme les candidats suivants :

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.



minelli

minelli

UNIVERS COLOGNE BENETON

Boulevard Saint-Michel, Paris V



RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

■ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

Aux Associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier NOVAPIERRE RESIDENTIEL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 1er janvier 2020 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 œuvre 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 « Etat du Patrimoine - Placement immobiliers » des règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle

■ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

Aux Associés

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Paref Gestion :

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

1) Commission de souscription

La société de gestion perçoit une commission de souscription pour couvrir les frais exposés pour procéder à la recherche des capitaux nouveaux, rechercher et réaliser les programmes d'investissement, égale à 8,29 % HT du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2020, la commission de souscription s'élève à 1 241 772,72 € hors taxes.

2) Commission de gestion

La société de gestion perçoit une commission de gestion égale à 8 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2020, la commission de gestion s'élève à 1 050 457,65 € hors taxes.

3) Commission sur mutation des parts

La société de gestion perçoit une commission sur mutation de parts par bénéficiaire à titre de frais de dossier dont le montant forfaitaire est fixé dans la note d'information. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2020.

4) Commission sur arbitrages des actifs immobiliers

La société de gestion perçoit une commission sur arbitrage des actifs immobiliers égale à

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

Au titre de l'exercice 2020, la commission sur arbitrages s'élève à 104 236,50 € hors taxes.

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

La société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des grosses réparations sur le patrimoine immobilier, égale à 0,5 % hors taxes maximum sur les travaux suivis directement par la société de gestion. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2020.

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle





TEXTE DES RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 15 JUIN 2021

■ RÉOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

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 2020 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉOLUTION

APPROBATION DES CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 214-106 DU CODE MONETAIRE 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 A LA SOCIETE DE GESTION

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

QUATRIÈME RÉOLUTION

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

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

Résultat au 31/12/2020	-2 756 014 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	-7 566 465 €
Distribution 2020	0 €
Solde report à nouveau au 31/12/2020	-10 322 479 €

En conséquence, le résultat pour une part est de -15,31 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 2020 à :

La valeur comptable	68 060 828 € soit 358 € par part
---------------------	----------------------------------

SIXIÈME RÉOLUTION

APPROBATION DE LA VALEUR DE REALISATION 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 2020 à :

La valeur de réalisation	272 880 245 € soit 1 436 € par part
La valeur de reconstitution	328 268 779 € soit 1 727 € par part

SEPTIÈME RÉOLUTION

AUTORISATION D'ALIMENTATION DU FONDS DE REMBOURSEMENT

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

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

HUITIÈME 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 2021.

L'Assemblée Générale prend acte qu'un montant de 5 732 280 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 2020, soit 30 euros brut pour une part.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

RENOUVELLEMENT INTEGRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Après avoir rappelé que l'article 18 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf au plus désignés parmi les associés possédant au moins 20 parts et ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire, pour trois exercices et toujours rééligibles,

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

- M. Hervé BARGAIN
- M. Gilles BOUVANT
- M. Michel de CHAUVIGNY de BLOT
- M. Guy FAUCHON
- M. Bertrand de GELOES d'ELSLOO
- M. Jean-François GUTHMANN
- APICIL EPARGNE représentée par M. Pierre MONNERAYE
- CARMF représentée par Mme Sylviane DUTRUS
- ORADEA VIE représentée par M. Alexandre POMMIER.

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

NOM / DENOMINATION SOCIALE	PRENOM / REPRESENTANT	AGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
APICIL EPARGNE	Pierre MONNERAYE	44	Le représentant est le Responsable actuariat Produit et Offre. APICIL Epargne est une société d'assurances agréée pour toutes opérations d'assurance de personnes ainsi que toutes opérations annexes et connexes s'y rattachant, et plus particulièrement les opérations de production, commercialisation et distribution de produits d'assurance-vie, d'épargne et de retraite. APICIL Epargne est titulaire de trois (3) autres mandats au sein de Conseil de surveillance de SCPI.	2 078
BARGAIN	Hervé	65	Retraité, auparavant cadre informaticien	230
BOUVANT	Gilles	67	Retraité, auparavant professionnel dans le secteur d'activité des SCPI depuis 1987. Membre du Conseil d'administration d'une SAS.	200
CARMF	Sylviane DUTRUS	66	Docteur représentant la Caisse Autonome de Retraite des Médecins de France	3102
de CHAUVIGNY de BLOT	Michel	72	Retraité, ancien conseil en gestion de patrimoine au sein du cabinet MCB Finances qu'il a créé en 1994	107
FAUCHON	Guy	67	Retraité, auparavant Expert-comptable et Commissaire aux comptes	175
de GELOES d'ELSLOO	Bertrand	73	Chef d'entreprise dans le secteur des transports. Titulaire de 11 mandats au sein de SCPI gérées par PAREF Gestion, AESTIAM et la Française.	310
GUTHMANN	Jean-François	71	Chef de Mission de contrôle général économique et financier au sein du Ministère de l'Economie et des Finances. Titulaire d'un (1) autre mandat au sein de la SCPI INTERPIERRE France également gérée par PAREF Gestion.	345

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

NOM / DENOMINATION SOCIALE	PRENOM / REPRESENTANT	AGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
ALEXANDRE	Jean-Luc	59	Gérant de Hedge Fund (Londres), Enseignant en Master de Finance, Université Paris Dauphine. Titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance.	130
BOUGET	Yves	69	Retraité, auparavant kinésithérapeute libérale en clinique privée. Ancien membre du Conseil de surveillance de cette clinique. Titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance	284
CASTAGNET	Philippe	69	Vétérinaire libéral. Titulaire de quatre (4) autres mandats au sein de Conseils de d'administration et de Conseils de surveillance (SA, GIE, SCPI)	59
COUSTOU	Antony	47	Ingénieur en recherche au CNRS.	90
DELATTRE	Sébastien	39	Conseiller en gestion de patrimoine au sein de la société Ambre Patrimoine dont il est Associé et Gérant. Egalement fondateur du site internet www.conseil-scp.com	22
GUINET	Jean-François	74	Mission de conseil principalement dans les Industries de Process.	150
JACQUEMIN	Valérie	52	Consultant indépendant en Direction de projets et en facilitation d'équipe (assurance, gestion de patrimoine, gestion d'actifs.)	23
de JUVIGNY	Jacques	56	Directeur Administratif et Financier d'un organisme de santé et de prévention. Titulaire de 4 autres mandats au sein de Conseil de surveillance de SCPI.	23
LEFEVRE	Christian	71	Retraité, spécialisé dans le conseil patrimonial et la gestion d'actifs. Titulaire de quatre (4) autres mandats dans des Conseils de surveillance de SCPI gérées par BNP PARIBAS REIM et 1 mandat au sein d'une SCPI gérée par PAREF Gestion	29
METRAL	Stéphane	47	Directeur de Programme et Enseignant / Expert financier auprès de la Commission Européenne	108
MEYER	Philippe	67	Gérant et associé de plusieurs SCI. Président Comité d'agrément (CCI / Strasbourg Initiative) et Membre du Comité d'engagement des investissements dans une Foncière.	190
PICHARD	Sylvain	47	Chef de projet en informatique.	63
SC ADH	Alain d'HOKERS	70	Gérant de la Société Civile ADH	44
TYBERGHEIN	Jean-Marie	66	Biologiste	108
XIBERAS	André	73	Retraité, auparavant ingénieur électronique	148

L'Assemblée Générale nomme les candidats suivants :

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.



DIXIÈME RÉOLUTION

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, le Commissaire aux comptes est nommé pour une durée de six (6) exercices,

L'Assemblée Générale prenant acte de l'arrivée à terme du mandat de la société PRICE WATER-HOUSE COOPERS représentée par Eric BULLE en qualité de Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI,

Décide, en conséquence, de nommer en remplacement, la société KPMG représentée par M. Pascal LAGAND pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

ONZIÈME RÉOLUTION

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 20 des statuts de la SCPI, le commissaire aux comptes est nommé pour une durée de six (6) exercices et est rééligible,

L'Assemblée Générale prenant acte de l'arrivée à terme du mandat de M. Jean-Christophe GEORGHIU en qualité de Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI,

Décide, en conséquence, de nommer en remplacement, la société SALUSTRO REYDEL représentée par M. Arnaud BOURDEILLE pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

DOUZIÈME RÉOLUTION

POUVOIRS POUR FORMALITES

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



NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

408 449 486 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

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

SCPI gérée par PAREF Gestion



PAREF Gestion

Société de Gestion de Portefeuille

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

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

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 euros

380 373 753 RCS Paris

Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008

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