2022

RAPPORT ANNUEL NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL

AU 31 DÉCEMBRE 2022



Avenue Charles de Gaulle, Neuilly-sur-Seine (92)

NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL

SCPI DE CAPITALISATION À CAPITAL VARIABLE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
23 JUIN 2023

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle exercice 2022 4
Éditorial 5
Chiffres clés au 31 décembre 2022 6

1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 8
Rapport de conjoncture 10
Rapport immobilier 12
Rapport administratif et financier 15
Vie sociale 19

2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2022 20
État du patrimoine 22
Variation des capitaux propres 23
Hors Bilan 23
Compte de résultat 24

3 ANNEXE AUX COMPTES 26
État du patrimoine 29
Variation des capitaux propres 33
Compte de résultat 34

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES 36
Évolution par part des résultats financiers 38
Tableau de financement 39
Emploi des fonds 39
Évolution du capital 40
Évolution du prix de la part - Distribution de la plus-value immobilière par part 40
Évolution des conditions de cession ou de retrait 40
Inventaire détaillé des placements immobiliers 41

5 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 44

6 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 48

7 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 52
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2022 54
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 56

8 TEXTE DES RÉSOLUTIONS 58
Résolutions à titre ordinaire 60
Résolutions à titre extraordinaire 61





Beaupassage, rue du Bac, Paris VII

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2022

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Jean-François GUTHMANN - Président de l'OSE

MEMBRES

APICIL EPARGNE - Représenté par Pierre MONNERAYE

Jean-Luc ALEXANDRE

Gilles BOUVANT

CARMF - Représentée par Sylviane DUTRUS

Sébastien DELATTRE

Guy FAUCHON

Valérie JACQUEMIN

Stéphane METRAL

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

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : KPMG, représenté par Pascal LAGAND
Suppléant : SALUSTRO REYDEL, représenté par Arnaud BOURDEILLE
Fin de mandat : assemblée générale statuant les comptes de l'exercice clos le 31/12/2026

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Expert : BNP Paribas Real Estate Valuation
Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2026

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)
Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

PAREF GESTION

SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 € ■ 380 373 753 RCS Paris ■ Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

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

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ



rue Vital Bouhot, Neuilly (92)



L'ÉDITO

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Après une excellente année 2021, Novapierre Résidentiel continue sur sa lancée et clôt 2022 avec une performance de 6,59% composée de 4,31% provenant de la revalorisation du prix de sa part en avril et de 2,28% issus de la distribution de plus-values de cessions en octobre. Votre SCPI atteint donc ses objectifs en capitalisant sur son modèle unique reposant sur ces deux leviers.

Bien que cette année le résidentiel a été impacté par un contexte économique tendu avec notamment la hausse des taux d'intérêts, le volume des transactions est tout de même resté dynamique, avec une baisse de seulement 1% par rapport à l'année précédente et un niveau record dans la capitale. Les effets de la dégradation de l'économie ont essentiellement été ressentis en fin d'année et devraient se poursuivre en 2023, même si d'autres facteurs comme le ralentissement de l'inflation et la poursuite de la baisse du chômage soutiennent encore l'activité.

Pour votre SCPI, le contexte économique a ainsi ralenti l'activité d'arbitrage du fait de l'allongement des délais de vente. Les cessions ont représenté 5,1 millions d'euros générant une plus-value de 3,6 millions d'euros. Cette plus-value réalisée est venue compléter le stock de plus-values de cessions existant sur la SCPI qui s'établit ainsi à 70,9 euros par part en fin d'année.

Le patrimoine de votre SCPI a vu sa valeur à périmètre constant sur l'exercice 2022 de 2,38% grâce notamment aux revalorisations liées aux différents dispositifs de détention décotée. Cette année, la réception d'un ensemble immobilier à Romainville dans une zone stratégique du Grand-Paris a permis de développer le portefeuille. Au dernier trimestre, trois autres VEFA (Ventes en Etat Futur d'Achèvement) étaient encore en cours de finalisation et une quatrième a été signée pour un projet de logements intermédiaires à Gennevilliers, livrable en 2024.

Cette année encore, la SCPI se positionne en tête de son marché puisqu'elle termine l'année avec une capitalisation de 342 millions d'euros, la plus élevée des SCPI résidentielles du marché confirmant l'intérêt des investisseurs pour son modèle unique.



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Capitalisation	**342 M€**
Nombre d'associés	**2 271**
Nombre de parts en circulation	**210 843**
Prix de souscription* (dont 9,95 % de commission de souscription)	**1 622 €**
Prix de retrait	**1 460,61 €**

* Depuis le 1er avril 2022, soit une augmentation de 4,31 % par rapport à l'ancien prix de souscription.

Valeur de réalisation

Montant total	**309 430 966 €**
Montant par part	**1 467,59 €**

Valeur de reconstitution

Montant total	**369 039 193 €**
Montant par part	**1 750,30 €**

Performances

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

Performance totale 2022*	**6,59 %**
dont revalorisaton du prix de la part	**4,31 %**
dont taux de distribution** (versement de plus-values)	**2,28 %**

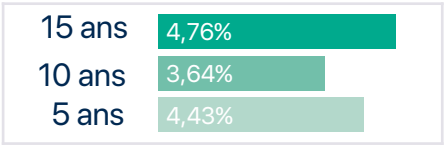
Composition du taux de distribution 2022 :



* L'indicateur "Performance totale" n'est pas un indicateur normé par l'ASPIM. C'est la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation du prix de souscription de la part de la SCPI de l'année n.

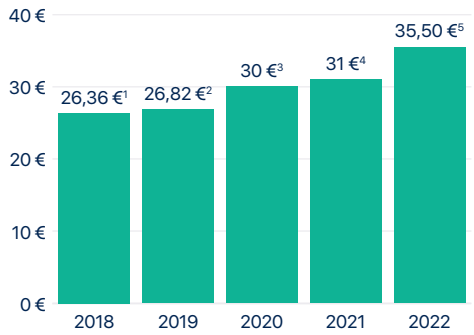
**Taux de Distribution : Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier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

Taux de rentabilité interne (TRI)***



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

Plus-value distribuée par part



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

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles	**140**
Nombre de lots*	**929**
Nombre d'appartements	**609**
Surface totale non pondérée	**38 732 m²**

* Unité locative louée ou non louée

Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits

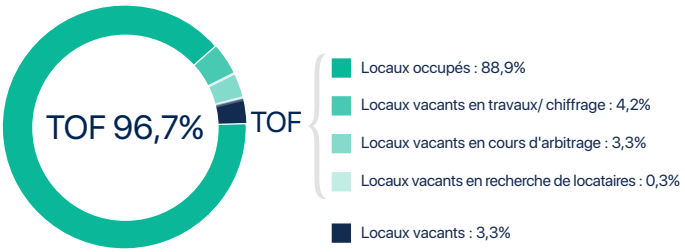
Paris	**76,6 %**
Région parisienne	**21,4 %**
Nice	**2,0 %**

Répartition par statut d'occupation

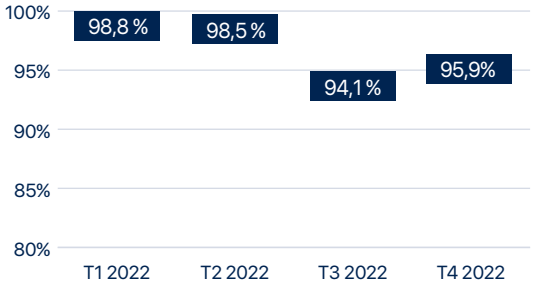
Exprimée en % de la valorisation hors droits

Libérables (Loi 89)	**62,4 %**
Loi 48	**12,0 %**
Vacants	**12,0 %**
Nue-Propriété	**6,9 %**
Maintenables (Loi 89 art 15)	**4,7 %**
Vacants pour arbitrage	**1,1 %**
Bail emphytéotique	**0,9 %**

Taux d'Occupation Financier Annuel* 2022



Evolution du Taux d'Occupation Financier Trimestriel** au cours de l'année 2022



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

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

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

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

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



1



Rue Saint Michel, Paris V

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux articles 20 et 21 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022. 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

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après un essor record de la croissance économique post crise en 2021, le rythme de la croissance économique française a retrouvé un rythme plus habituel en 2022 avec un Produit Intérieur Brut (PIB) en hausse de 2,6% (contre 6,8% en 2021). La croissance a donc logiquement ralenti mais a résisté notamment face à une baisse de la consommation des ménages au T4 2022 (-0,9%), causée par une inflation forte, notamment sur les produits alimentaires et de grande consommation. Des facteurs positifs expliquent en partie cette résilience, comme par exemple l'augmentation des investissements des entreprises (+1,2%) et une amélioration du commerce extérieur (+0,5%).

Lors du premier trimestre 2022, l'économie française avait bien résisté aux tensions naissantes en Europe causées par la guerre en Ukraine, survenue en février 2022 et qui avait provoqué une revue à la baisse des prévisions de croissance très optimistes du début d'année.

Le troisième trimestre s'est également très bien maintenu avec une croissance qui ne s'est pas dégradé malgré la poursuite du conflit et de la crise énergétique, avec un taux de chômage en baisse atteignant un niveau de 7,2%, proche de son niveau le plus bas des 40 dernières années (6,9%).

Au quatrième trimestre, les indicateurs ont commencé à montrer leurs failles, avec une accélération de l'inflation en octobre et en novembre, avec une accalmie en décembre liée à la légère baisse des prix de l'énergie.

Malgré cette décélération en fin d'année, les banques centrales et notamment la Banque centrale européenne, ont joué leur rôle de stabilisateur de l'économie et sont intervenues pour augmenter les taux directeurs. Ces hausses de taux ont entrainé dans leur sillage une hausse des taux obligataires et des coûts de financement visant à enrayer la surchauffe de l'économie.

En France, en fin d'année, les conditions de crédits se sont ainsi dégradées avec un taux moyen des nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations) atteignant 2,12% en décembre contre 1,96% en novembre et 1,06% fin 2021. Ainsi cela entraîne la baisse du volume des crédits à l'habitat à 15 milliards d'euros en décembre. Cependant grâce à un premier semestre dynamique, l'encours de crédit à l'habitat a tout de même progressé de 5,3 % sur l'année 2022.

Dans ce contexte économique, le marché des fonds immobiliers a tout de même montré sa résistance. En effet, les SCPI ont enregistré une collecte de 10,2 milliards d'euros, soit un total qui progresse de 37% par rapport à 2021 et dépasse de 9% le record déjà atteint en 2019.

Au 31 décembre 2022, la capitalisation des SCPI atteignait 89,6 milliards d'euros soit une hausse de 15 % sur un an.

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN FRANCE EN 2022

Après une année absolument record en 2021, le marché de l'investissement résidentiel s'établit à 5,6 milliards d'euros en 2022 soit une baisse de 24% sur un an mais à un niveau néanmoiçs supérieur de 9% à la moyenne quinquennale. Sur 2022, la majorité des transactions a eu lieu au premier trimestre, avec 3,1 milliards d'euros de volume investis en résidentiel en bloc. De plus, plupart des investissements résidentiels se concentrent en Ile-de-France avec un volume de plus de 2,2 milliards d'euros engagés alors qu'en régions on comptabilise légèrement plus de 700 millions d'euros d'investissements (hors portefeuille).

La part la plus importante des investissements est pour le résidentiel traditionnel qui représente près de 77% du volume total d'investissement résidentiel et le reste pour les résidences gérées et coliving. Le résidentiel classique a été porté par la signature de portefeuilles notamment l'opération Lamartine (vente du portefeuille CDC Habitat à CNP Assurances) pour 2,4 milliards. Grâce à ce type d'opérations d'envergure, les portefeuilles représentent 51% des volumes investis en 2022.

Au niveau des taux, à l'instar des autres classes d'actifs les taux de rendement résidentiels sont légèrement remontés en fin d'année en considération du durcissement des coûts de financement. Ainsi, le taux prime pour le résidentiel classique en France s'établissait en fin d'année en moyenne de 3,60% variant entre 3,20% et 3,80%. Le résidentiel géré, quant à lui, oscille entre 4,30% et 4,50% pour le segment sénior, autour de 4,00%et 4,15% pour les résidences étudiantes et autour de 4,00% et 4,30% pour les actifs de coliving.

Le marché résidentiel français a été majoritairement orchestré par des investisseurs français (88%), les investisseurs étrangers ont plus été sur la retenue depuis l'été dernier avec seulement 12% des volumes investis. Toutefois, au quatrième trimestre, on note toutefois un engouement de leur part avec 200 millions d'euros investis.

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL FRANCILIEN

L'année 2022 s'est articulée en deux temps : un premier semestre encourageant avec de bonnes performances et un ralentissement de l'activité en deuxième partie d'année. Néanmoins, le volume de ces ventes est resté dynamique avec 186 680 logements anciens vendus, soit une baisse de seulement 1 % par rapport à 2021 qui établissait un record. Paris reste la zone la plus prisée englobant plus de 41 000 ventes en 2022 (+10% par rapport à 2021) avec le meilleur niveau d'activité de ces 20 dernières années.

Le ralentissement observé sur le second semestre s'explique par la dégradation du contexte économique et les resserrements des conditions aux crédits qui ont freiné les transactions et modéré la hausse des prix avec plus ou moins de latence selon les segments de marché ou départements.

Dans la capitale, les prix sont orientés à la baisse avec un prix moyen du m² à 10 490 € au quatrième trimestre 2022, soit une baisse de 1% par rapport à fin 2021.

L'arrondissement le plus cher dans l'ancien dans Paris est le 6ème avec un prix de 14 420 €/m² suivi du 7e avec 13 720 €/m², l'arrondissement central (regroupant les 1er, 2e, 3e et 4e arrondissements) avec 12 960 €/m² en moyenne suivi du 5e avec 12 660 €/m². Huit arrondissements sont en dessous de 10 000 €/m², il s'agit du 10e , 12e, 13e, 14e, 15e, 18e, 19e et 20e. Le 8e, 9e, 11e, 16e et 17e arrondissements ont des prix compris entre 10 000 €/m² et 12 000 €/m² . L'année 2023 devrait connaître une stabilisation voire une légère baisse des valeurs issues des avant-contrats signés selon la Chambre des notaires.

Hors Paris, l'évolution des zones alentours est plus modérée entre l'année 2021, qui fut excellente, et cette année. Pour la Petite Couronne dont les Hauts-de-Seine, l'année 2022 a été une année record avec un nombre de ventes respectivement de plus de 50 000 et de près de 25 000 soit une augmentation de près de 2% par rapport à l'année dernière et un niveau supérieur de 17% par rapport à la moyenne 2012 et 2021. Pour la Grande Couronne, le nombre de vente a baissé de 3% par rapport à 2021, mais reste supérieur de 27% par rapport à la moyenne de l'année 2012-2021.

D'après les avant-contrats, le ralentissement des prix se confirmerait également dans les prochains mois, voyant pour la première fois depuis 7 ans, une baisse annuelle des prix de 1,7% pour les appartements en Petite Couronne en avril 2023 et une stabilisation en Grande Couronne. La hausse annuelle du prix des maisons passerait quant à elle de 3,3% au 4e trimestre 2022 à 2,3% en avril 2023.

Sources : Notes de conjoncture des Notaires de France 2022, Banque de France, JLL T4 2022, Colliers 2022

RAPPORT IMMOBILIER

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Depuis sa création en 1996, Novapierre Résidentiel a pour objet de constituer un patrimoine investi en immobilier locatif résidentiel décoté. Elle évolue sur différents sujets, comme les appartements occupés en loi de 1948, les appartements occupés par des locataires maintenables au regard de la loi de 1989 (dont la loi ALUR a abaissé en 2014 l'âge minimum de 70 ans à 65 ans), aux démembrements (nue-propriété), aux conventions d'occupation, et tout autre forme de détention ayant matière à créer une décote à l'acquisition qui se reconstituera pendant la durée de détention. La SCPI peut également se positionner sur des zones en devenir et bénéficier ainsi d'une revalorisation sur le long-terme.

Les actifs visés sont principalement à Paris et en région parisienne, et accessoirement en régions, dans les grandes villes. Les appartements ou les immeubles ainsi sélectionnés bénéficient à l'acquisition d'une décote déterminée par le marché en fonction notamment du niveau du loyer, de l'âge des occupants et de la durée prévisionnelle d'occupation protégée. Lorsque des appartements se libèrent, ils sont rénovés pour être reloués 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 faible. Novapierre Résidentiel s'adresse en conséquence à des personnes qui recherchent des perspectives de valorisation de leur capital. Novapierre Résidentiel s'inscrit dans une logique de gestion qui vise à maintenir au maximum les locataires dans leurs appartements.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

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

En 2022, un ensemble immobilier de 28 logements pour une surface de 1 902 m² situé à Romainville a été livré pour le compte de la SCPI pour un montant de 4,4 millions d'euros HT. De plus, la SCPI suit l'avancement de trois programmes en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) dont elle s'est portée acquéreur, par l'intermédiaire de sa filiale NovaRési1, situés à Neuilly-sur-Seine et Paris. Il s'agit de:

- Un programme de 9 logements à Neuilly-sur-Seine représentant 767 m² pour 4,2 M € hors taxes
- Un programme de 47 logements à Paris 18ème représentant près de 2 930 m² pour 19,6 M € hors taxes
- Un programme de 15 logements à Paris 14ème représentant environ 975 m² pour 6,2 M € hors taxes

Cette année, Novapierre Résidentiel, par le biais de sa filiale NovaRési1, s'est également positionnée sur un investissement en VEFA à Gennevilliers. Cela lui a permis de renforcer la décote immobilière de son portefeuille :

- Un programme en VEFA à Gennevilliers portant sur 9 lots représentant 537 m² pour 2,0 M€ hors taxes.

Côté performance, au 1er avril 2022, le prix de la part de Novapierre Résidentiel a été augmenté pour atteindre 1 622 €, soit une hausse de +4,31% par rapport à sa valeur antérieure. A cette revalorisation s'est ajoutée une distribution brute de plus-values de cessions de 35,50 euros par part au cours du quatrième trimestre, portant la performance globale de la SCPI à 6,59 % pour l'année.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Novapierre Résidentiel a acquis 28 lots d'habitation à Romainville pour un montant total de 5,4 millions d'euros.

De plus la SCPI s'est portée acquéreur au moyen de sa filiale, la SCI NovaRési1, de quatre programmes en VEFA, dont un cette année, situés à Neuilly-sur-Seine, Paris et Gennevilliers pour un montant total de 32,0 millions d'euros hors taxes. Les paiements de ce programme sont échelonnés dans le temps entre la date de signature du contrat de réservation et la livraison du programme.

En 2022, Novapierre Résidentiel a procédé au programme d'arbitrages détaillé ci-dessous. Au total, 12 lots représentant 576 m² d'appartements ont été cédés à un prix moyen de 8 870 €/m². Au total, le montant total des cessions s'est élevé à 5,1 K€. Les biens sont vendus libres, après départ de leurs locataires afin de maximiser la valeur de revente.

Immeuble	Surface (m²)	Prix net vendeur (€)	Valeur comptable (€)	Impôts plus-values (€)	Plus-value brute (€)	Expertise en l'état (€)
51 rue du Président Wilson LEVALLOIS	139					
6/8 Place Maurice de Fontenay PARIS 12e	68					
91/93 rue Villiers de l'Isle-Adam PARIS 20e	61					
4-6 rue des Patriarches LE MESNIL ST DENIS	68					
83 rue Damrémont PARIS 18e	44					
6/8 Place Maurice de Fontenay PARIS 12e	54					
12 rue Martin Bernard PARIS 13e	23					
83 rue Damrémont PARIS 18e	45					
128 rue des Couronnes PARIS 20e	37					
Parking Beaumarchais / Amelot						
48 rue Raffet PARIS 16e	29					
4 rue Hermel PARIS 18e	8					
TOTAL	**576**	**5 167 850**	**1 539 170**	**394 549**	**3 628 680**	**5 181 000**

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Comme chaque fin d'année, l'expert de Novapierre Résidentiel, BNP Paribas Real Estate, a procédé à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine existant. Celle-ci a été faite lot par lot, suivant la même méthodologie que précédemment, fondée sur le manque à gagner par rapport au loyer de marché, actualisée sur la durée estimée d'occupation. Il en résulte une valeur occupée décotée de 332 M€, à mettre en perspective avec une valeur libre de 375 M€, soit un potentiel de +12,9 % tel que détaillé dans le tableau Inventaire détaillé des placements immobiliers. L'écart ainsi constaté représente la plus-value qui serait réalisée en cas de libération immédiate des biens. Au total on constate un réservoir de plus-values potentielles de 41 M€ pour Novapierre Résidentiel, à marché immobilier constant. À périmètre constant, c'est-à-dire hors acquisitions et cessions survenues lors de la période, la valeur occupée a augmenté de près de +2,4 % et la valeur libre de +3,5 %. Cette année encore, le caractère décoté des acquisitions de Novapierre Résidentiel aura dopé l'évolution favorable de son patrimoine.

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

- la rue Garnier à Neuilly-sur-Seine, acquis en 2020 avec livraison prévue en 2023
- la rue de Clignancourt à Paris 18e, acquis en 2020 avec livraison prévue en 2024
- la rue Carlos Fuentes à Paris 14e, acquis en 2021 livré en début d'année 2023
- la rue Hélène Michaud à Gennevilliers acquis en 2022 avec livraison prévue en 2025

Ces différents programmes totalisent des paiements de 8 528 K€ sur l'année 2022. En ajoutant les paiements effectués en 2020 et en 2021 pour les opérations "Neuilly Garnier", "Clignancourt" et "Carlos Fuentes" les paiements atteignent 22 363 K€ à fin 2022, ce qui est donc considéré comme la valeur de ces quatre actifs dans le patrimoine. Une fois la livraison des programmes effective, ils seront ensuite évalués par l'expert de la SCPI et intégrés au patrimoine de la SCPI.

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

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

CRÉDITS BANCAIRES

Au 31 décembre 2022, la dette bancaire globale de la SCPI s'élève à 56,3 M€ (58,7 M€ à fin 2021) dont 48,5 M€ de lignes de crédit (50,5 M€ à fin 2021) et 7,8 M€ d'emprunts bancaires (8,2 M€ à fin 2021).

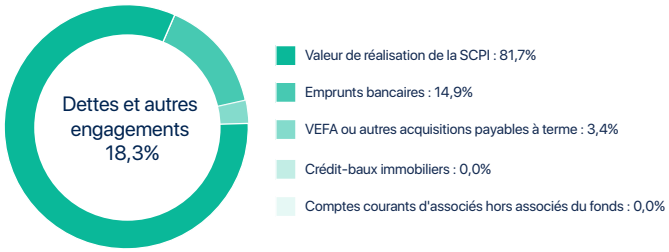
Durant l'exercice 2022, 2 M€ ont été tirés par la SCPI sur la ligne de 20 M€ financée par Caisse d'Epargne Ile de France jusqu'en juin 2023.

Le taux d'endettement (Endettement financier / Valeur des actifs immobiliers et Immobilisations en cours) est de 15,8 % (17,2 % en 2021).

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 2022 s'élève à 100 M€.

Depuis le 1er janvier 2022, l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) préconise aux SCPI de présenter le ratio dettes et autres engagements. Le ratio se calcule de la manière suivante (Dettes + Engagements immobiliers / (Actif Net+ Dettes + Engagements immobiliers)), avec cette méthode de calcul, l'endettement de la SCPI ressort à 18,3 % en 2022 (21,4 % en 2021).



DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

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

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

SITUATION LOCATIVE ET VENTILATION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 95,9%. Le TOF Annuel sur les quatre trimestres 2022 s'établit à 96,70% selon la nouvelle méthodologie de l'ASPIM.

Au 31 décembre 2022, le Taux d'Occupation Physique (TOP) était de 86 %.

Novapierre Résidentiel détient 97 lots en loi de 48, représentant 4 779 m². Le loyer mensuel moyen des lots en loi de 1948 est de 7,70 €/m². Les lots en loi de 89 (soit 413 lots) dont le loyer mensuel moyen est de 21,90 €/m², sur 26 187 m². Ces loyers sont révisés en fonction de l'IRL (Indice de Révision des Loyers), qui a subi une hausse annuelle de 3,50% sur la base du dernier indice connu (4e trimestre 2022).

Fin 2022, les lots en nue-propriété et sous bail emphytéotique représentent 3 060 m², soit 7,9 % de la valeur du patrimoine, les lots en loi de 1948 représentent 12,0 % et les lots en loi 1989 maintenables 4,7 %. Les lots en loi 1989 libérables et les lots vacants représentent 62,4 % de la valeur du patrimoine.

PERSPECTIVES 2023

L'année 2023 sera marquée par le développement du patrimoine de la SCPI Novapierre Résidentiel. D'abord grâce à l'avancement et en partie la livraison des programmes acquis en VEFA, et notamment la livraison l'actif Carlos Fuentes dans le 14ème arrondissement de Paris. Ces biens, qui offrent une revalorisation mécanique du patrimoine à mesure que la décote s'estompe permettent d'être moins dépendant des ralentissements de marché. La SCPI continuera également son programme d'arbitrages, le but étant de maintenir une performance globale en ligne avec les années précédentes, fondée sur un couple de revalorisation du prix de la part et une distribution de plus-values de cessions.

RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

Au cours de l'année 2022, le capital effectif est passé de 201 168 parts à 210 843 parts, soit une hausse de 9 675 parts, par émission de 13 835 parts moins le rachat de 4 160 parts et l'annulation de 0 part. Les parts sont dès réception inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription (article 422-218 du Règlement général de l'AMF). À l'attention de nouveaux souscripteurs : il ne peut être cependant procédé à l'émission de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur ce registre prévu à l'article 122-218 des demandes de retrait à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Sur l'exercice 2022, 4 160 parts ont fait l'objet d'un rachat au prix de retrait compensé et aucune part n'a fait l'objet d'un rachat par le fonds de remboursement ou n'a été annulée. Au 31 décembre 2022, aucune part est en attente de retrait.

EVOLUTION DU CAPITAL (exprimé en nombre de parts)

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	201 168	8 751	829	0	0	209 090	2 193
II	209 090	1 039	997	0	0	209 132	2 236
III	209 132	1 870	1 563	0	0	209 439	2 254
IV	209 439	2 175	771	0	0	210 843	2 271

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 2022.

FONDS DE REMBOURSEMENT

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

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

Le fonds de remboursement n'a pas fait l'objet de dotation au cours de l'année 2022 et n'a pas été sollicité pour des sorties de parts. En conséquence, il reste une somme de 264 844 € non utilisée au 31 décembre 2022.

ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2022		31/12/2021	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable [1]	103 134 705	489,15	92 525 470	459,94
Valeur de réalisation [2]	309 430 966	1 467,59	293 501 129	1458,99
Valeur de reconstitution [3]	369 039 193	1 750,30	351 038 386	1745,00

(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 1 575,3 € et 1 925,3 € (sur la base de la valeur de reconstitution 2022). Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

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

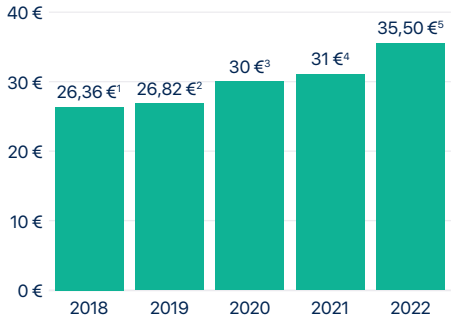
AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à 1 316 939 €. Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

Report à nouveau après affectation du résultat 2021	**-4 724 208 €**
RÉSULTAT AU 31/12/2022	**1 316 939 €**
Acompte sur distribution	0 €
Affectation du résultat 2022 au report à nouveau	**1 316 939 €**
REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2022 APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**-3 407 270 €**

DISTRIBUTION DES PLUS-VALUES

Les plus-values nettes et affectées en capitaux propres s'élèvent à 14,9 millions d'euros. La société de gestion a décidé de verser en 2022 au titre des plus-values 35,50 euros brut par part. Cette distribution constituant du capital est attribuée au nu-propriétaire en cas de démembrement. Les associés ont pu opter pour un réinvestissement à un prix d'émission réduit sous forme de parts de la SCPI.



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

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

PERFORMANCES

PERFORMANCE TOTALE*

La performance totale 2022 de la SCPI Novapierre Résidentiel s'élève à 6,59 %.

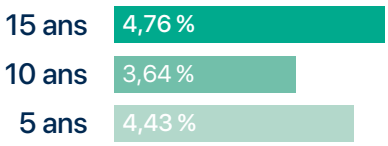
PERFORMANCE TOTALE 2022	**6,59 %**
dont taux de distribution (versement de plus-values)	2,28 %
dont revalorisation du prix de la part	4,31 %

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

**Définition de la performance totale : C'est la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation du prix de souscription de la part de la SCPI de l'année n. Ce n'est pas un indicateur normé par l'ASPIM.*

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE**

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 5, 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 4,43 %, 3,64 % et 4,76 % au 31/12/2022. Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.



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

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

Sur l'exercice 2022, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales - incluant les rémunérations fixes et variables, (non différées) versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 22 personnes bénéficiaires (effectif moyen) sur l'exercice 2022 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 1 821 528,04 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 478 279,04 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables non différées versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 343 249,00 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

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

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

Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2022, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit un effectif moyen de 6 personnes sur l'exercice 2022) s'élève à 1 055 248,79 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 règlementaires, 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 2022 sont de 14,18 € 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 26,46 € pour l'année 2022.

Sur l'exercice 2022, le montant des abandons de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt s'élève à 0,00 € pour une part en jouissance.

La valeur IFI de la part de Novapierre Résidentiel conseillée par la Société de Gestion s'élève à 1 389,32 €, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 95,12%.

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 2023

Au cours de l'année 2023, Novapierre Résidentiel va s'inscrire dans l'évolution de son marché. Elle va à la fois poursuivre sa recherche de nouvelles acquisitions décotées et continuera également en parallèle le travail d'arbitrages des actifs les plus matures de son patrimoine afin de préserver son stock de plus-values de cessions.

VIE SOCIALE

Assemblée générale

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI se tiendra le vendredi 23 juin 2023, à seize heures. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

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

Fixation du plafond de remboursement des frais exposés par les membres du Conseil de surveillance

Les associés sont invités, lors de la présente assemblée, à voter favorablement la résolution n°8 relative au remboursement des frais exposés par lesdits membres pour se rendre aux réunions du Conseil.

Fixation de la rémunération des membres du conseil de surveillance

Les associés sont également invités, lors de la présente assemblée, à voter favorablement la résolution n°9 relative à la rémunération desdits membres.

Réduction de la valeur nominale de la part et du montant de la prime d'émission sans modification du montant du capital social

Afin de permettre aux associés de réinvestir régulièrement leurs dividendes dans votre SCPI, la Société de Gestion propose, à compter du 1er janvier 2024, de diviser le prix de la part par 8, soit 1 664 € depuis le 1er juin 2023 (220 € de valeur nominale et 1 444 € de prime d'émission) pour le ramener à 208 € (27,5 € de valeur nominale et 180,5 € de prime d'émission), via la création et l'émission de 8 parts sociales nouvelles pour chaque associé qui détenait une part ancienne, le montant du capital restant inchangé. Ainsi, le porteur d'une ancienne part avec une valeur nominale de 220 € détiendra, aux termes de cette résolution, 8 parts d'une valeur nominale de 27,5 €. En conséquence, les associés sont invités à voter favorablement les résolutions n°11 et 12.

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2022

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



2



Rue Ranelagh, Paris XVI

ÉTAT DU PATRIMOINE

	31/12/22		31/12/21	
	Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
➢ **IMMOBILISATIONS LOCATIVES**				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	127 378 720	332 125 483	122 317 227	322 578 654
Immobilisations en cours	18 167 535	18 008 443	19 556 643	19 500 564
➢ **PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS**				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-1 711 247		-770 312	
Provisions pour risques et charges				
Immobilisations financières contrôlées	999	999		
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I	**143 836 007**	**350 134 925**	**141 103 558**	**342 079 218**
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	6 715 135	6 715 135		
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-			
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II	**6 715 135**	**6 715 135**		
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
➢ **CREANCES**				
Locataires et comptes rattachés	1 832 173	1 832 173	1 588 897	1 588 897
Autres créances	3 222 730	3 222 730	3 166 960	3 166 960
Provision pour dépréciation des créances	-758 552	-758 552	-1 216 026	-1 216 026
➢ **VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES**				
Valeurs mobilières de placement	61 083	61 083	61 083	61 083
Fonds de remboursement	264 844	264 844	264 844	264 844
Autres disponibilités	11 390 738	11 390 738	9 869 056	9 869 056
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III	**16 013 016**	**16 013 016**	**13 734 814**	**13 734 814**
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES				
➢ **DETTES**				
Dettes financières	-57 380 973	-57 380 973	-59 753 432	-59 753 432
Dettes d'exploitation	-2 366 027	-2 366 027	-1 188 504	-1 188 504
Dettes diverses	-3 686 338	-3 686 338	-1 382 799	-1 382 799
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV	**-63 433 339**	**-63 433 339**	**-62 324 735**	**-62 324 735**
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avances	3 885	3 885	11 833	11 833
Produits constatés d'avance				
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V	**3 885**	**3 885**	**11 833**	**11 833**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**103 134 705**		**92 525 470**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		**309 433 623**		**293 501 129**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	31/12/2021 Situation d'ouverture (€)	Affectation résultat N-1 (€)	Autres mouvements (€)	31/12/2022 Situation de clôture (€)
CAPITAL				
Capital souscrit	44 256 960		2 128 500	46 385 460
Capital en cours de souscription	0			
PRIMES D'EMISSION ET DE FUSION				
Primes d'émission ou de fusion	72 741 595		13 610 735	86 352 330
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-39 061 522		-2 079 460	-41 140 982
ECARTS DE REEVALUATION				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVE SUR LE RESULTAT				
PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLES	**19 312 644**		**-4 367 478**	**14 945 166**
RESERVES				
REPORT A NOUVEAU	**-10 322 479**	**5 598 271**		**-4 724 208**
RESULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR	**5 598 271**	**-5 598 271**		
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTERIEUR				
RESULTAT DE L'EXERCICE			1 316 939	1 316 939
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION				
TOTAL GENERAL	**92 525 470**		**10 609 235**	**103 134 705**

HORS BILAN

En €	31/12/2022	31/12/2021
Dettes garanties	7 764 199	14 525 000
Engagements donnés	12 867 350	21 083 019
Engagements reçus	122 500	
Garanties données	15 000	
Garanties reçues		
Aval, cautions		
TOTAL	**10 635 603 €**	**35 608 019 €**

Certains emprunts ou lignes de crédits comportent des engagements financiers :

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

COMPTE DE RÉSULTAT

	31/12/2022 (€)	31/12/2021 (€)
PRODUITS IMMOBILIERS		
➢ **PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE**		
Loyers	6 873 953	6 793 487
Charges facturées	1 283 800	815 461
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	1	
Reprises de provisions gros entretien	119 015	3 924 948
Reprise de provisions douteux	643 969	410 043
Reprise de provisions risques et charges immobiliers		
Transfert de charges immobilières	19 702	25 600
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I	**8 940 439**	**11 969 540**
➢ **CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERES**		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 283 800	815 461
Travaux de gros entretiens	252 831	166 886
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 405 572	2 163 130
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 059 950	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	186 494	226 937
Autres charges immobilières	510 625	298 546
Charges d'intérêts des emprunts	1 084 012	945 012
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II	**5 783 283**	**4 615 972**
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A = I-II)	**3 157 156**	**7 353 568**
➢ **PRODUITS D'EXPLOITATION**		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	2 307 050	3 595 101
Reprises de provisions pour créances douteuses		-
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I	**2 307 050**	**3 595 101**
➢ **CHARGES D'EXPLOITATION**		
Commission de la société de gestion	3 503 150	4 639 519
Charges d'exploitation de la société	273 448	243 004
Divers charges d'exploitation	370 669	488 180
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II	**4 147 267**	**5 370 704**
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (B = I-II)	**-1 840 217**	**-1 775 603**
➢ **PRODUITS FINANCIERS**		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		649
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		**649**
➢ **CHARGES FINANCIERES**		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL CHARGES FINANCIERES - II		
RESULTAT FINANCIER (C = I-II)		**649**
➢ **PRODUITS EXCEPTIONNELS**		
Produits exceptionnels		19 657
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		**19 657**
➢ **CHARGES EXCEPTIONNELLES**		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)		**19 657**
RESULTAT NET (A+B+C+D)	**1 316 939**	**5 598 271**



Rue Commandant Rivière, Paris VIII

ANNEXE AUX COMPTES

- État du patrimoine | 29
- Variation des capitaux propres | 33
- Compte de résultat | 34



3



Rue de Lisbonne, Paris VIII

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 états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variations des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan.

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

L'exercice 2022 a été marqué par le déclenchement de la guerre en Ukraine et par une dégradation des perspectives macro-économiques, notamment sur le second semestre, caractérisée par le développement de l'inflation, la remontée des taux d'intérêts et une instabilité des marchés. Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société. Il a été toutefois été pris en compte par la direction de la société dans le cadre de l'élaboration des jugements et estimations nécessaires à la préparation des comptes annuels.

Durant l'année, douze actifs ont été cédés, l'actif de Romainville a été livré le 1er octobre et l'actif situé 6 rue Carlos Fuentes à Paris a été cédé à la SCI Novarési1 le 20 décembre 2022.

En 2022, la SCPI a souscrit à 999 parts de capital, soit 99,9% de détention de parts, pour la constitution de sa filiale, la SCI Nova Resi1.

ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

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

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

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

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

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

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

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

	31/12/2021 (€)	Acquisitions (€)	Travaux immobilisés (€)	Cessions (€)	Sortie composant	31/12/2022 (€)
Terrains nus						
Terrains et constructions	122 317 227	6 520 602	299 961	1 539 170	219 900	127 378 720
Construction sur sol d'autrui						
Immobilisations en cours de construction	19 556 643	6 778 525	159 091	8 326 724		18 167 535
Autres						
TOTAL	**141 873 870**	**13 299 126**	**459 053**	**9 865 894**	**219 900**	**145 546 255**

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 31/12/2021 (€)	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2022 (€)
		Achat d'immeuble (€)	Patrimoine existant au 01/01/2022 (€)	Vente d'immeuble (€)	Patrimoine existant au 01/01/2022 (€)	
Dépenses prévisionnelles sur 2022	340 712				340 712	
Dépenses prévisionnelles sur 2023	139 360		907 995			1 047 355
Dépenses prévisionnelles sur 2024	165 000		132 680			297 680
Dépenses prévisionnelles sur 2025	39 400		178 706			218 106
Dépenses prévisionnelles sur 2026	85 840		30 524			116 364
Dépenses prévisionnelles sur 2027			31 742			31 742
TOTAL	**770 312**		**1 281 647**		**340 712**	**1 711 247**

Le plan pluriannuel de travaux a été remanié en profondeur au cours des exercices 2021 et 2022. L'éligibilité des travaux a été revue, leur nature affinée et détaillée afin de suivre désormais un plan mieux adapté aux besoins de la SCPI. Il en découle des ajustements (reprises de provisions) au 31 décembre 2022 dont le détail figure dans le tableau de variation de la provision pour gros entretien.

3. Immobilisations financières contrôlées

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

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

La SCPI détient des participations contrôlées à hauteur de 999 parts de la SCI Nova Résí 1.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

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

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

La SCPI détient des participations dans la SCI Nova Résí 1. Fin d'année 2022, la SCPI a octroyé à la SCI une avance en compte courant d'un montant de 6 715 135 €.

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 2022, aucune part n'est en attente d'encaissement.

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2022 est de 1 832 K€ contre 1 589 K€ au 31 décembre 2021.

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

Au 31 décembre 2022, les créances douteuses, pour 1 129 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de -759 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 186 K€ et la reprise à 643 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

	31/12/2022 (€)	31/12/2021 (€)
Créances locataires	702 941	293 204
Créances douteuses	1 129 232	1 295 692
Dépréciation des créances locataires	- 758 552	- 1 216 026
TOTAL	**1 073 621**	**372 870**

	31/12/2021 (€)	Dotation de l'exercice (€)	Reprise de l'exercice (€)	31/12/2022 (€)
Evolution des dépréciations	1 216 026	186 494	643 969	758 552
TOTAL	**1 216 026**	**186 494**	**643 969**	**758 552**

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 3 223 K€ est détaillé dans le tableau ci-après.

La variation du compte Etat entre 2021 et 2022 est due principalement à la variation des comptes d'impôts sur les plus-values pour -721 K€. Les comptes syndics incluent les fonds de roulement pour 360 K€. Les autres débiteurs incluent notamment les comptes de notaires pour 1 099 K€.

AUTRES CRÉANCES

	31/12/2021 (€)	31/12/2022 (€)
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	2 455 482	1 734 322
Syndics	329 415	360 738
Autres débiteurs	382 063	1 127 670
Sous-total "Autres créances"	**3 166 960**	**3 222 730**
Charges constatées d'avance	11 833	3 885
TOTAL	**3 178 793**	**3 226 616**

8. Valeurs mobilières de placement

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

9. Fonds de remboursement

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

Le tableau ci-dessous détaille les mouvements sur l'exercice 2022 :

Sur l'exercice 2022, il n'y a eu aucun rachat de parts par le fonds de remboursement.

	31/12/2021	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2022
Fonds de remboursement	7 867 395			7 867 395
Prélèvement sur les résultats				
Produits des cessions d'immeubles	20 625 934			20 625 934
Remboursement des parts sociales	-28 228 485			-28 228 485
TOTAL	**264 844**			**264 844**

10. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2022 est de 11 391 K€ contre 9 869 K€ au 31 décembre 2021.

11. Dettes financières

Les dettes financières sont détaillées ci-dessous et incluent 48,5 M€ de lignes de crédit, 7,8 M€ d'emprunts bancaires, 226 K€ d'intérêts courus et les dépôts de garanties locataires pour 626 K€.

De nouveaux financements ont été mis en place sur 2022 pour un montant total de 2,5 M€ avec le CA IDF & ARKEA.

DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2022 (€)	31/12/2021 (€)
Dettes envers les Etablissements de crédit	56 264 198	58 697 699
Concours bancaires courants, intérêts courus	226 408	137 780
Sous-Total de dettes envers les établissements de crédit	**56 490 606**	**58 835 479**
Fonds dispo à rembourser	264 844	264 844
Dépôts de garanties reçus	625 523	653 109
TOTAL	**57 380 973**	**59 753 432**

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2022 (€)	31/12/2021 (€)
Emprunts immobiliers	56 264 198	58 697 699
Autres emprunts		
TOTAL	**56 264 198**	**58 697 699**

ECHEANCIER DES EMPRUNTS	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	
Emprunts à taux fixe	**433 501**	**1 734 003**	**5 596 695**	
Emprunts amortissables	433 501	1 734 003	5 596 695	
Emprunts "in fine"				-
Emprunts à taux variable	**38 000 000**	**10 500 000**		
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"	38 000 000	10 500 000		
TOTAL	**38 433 501**	**12 234 003**	**5 596 695**	

Référence	Capital restant dû	Taux
Pierre 48 - CE IDF 20ME - LC	18 000 000	Euribor 3M + 1,45
Résidentiel - CAIDF & ARKEA - 30ME	10 500 000	Euribor 3M + 1,85
Résidentiel - BECM - 20ME	20 000 000	Euribor 3M + 1,65
EB - PIERRE 48 - 840KE	577 956	(Euribor 3M + 1,25)-Floor 0 sur Euribor 3M
EB - PIERRE 48 - 360KE	360 000	(Euribor 3M + 1,45)-Floor 0 sur Euribor 3M
EB - PIERRE 48 - 966.7KE	680 181	(Euribor 3M + 1,25)-Floor 0 sur Euribor 3M
EB - PIERRE 48 - 414.3KE	414 300	(Euribor 3M + 1,45)-Floor 0 sur Euribor 3M
EB - PIERRE 48 - 3.394ME	2 443 096	(Euribor 3M + 1,25)-Floor 0 sur Euribor 3M
EB - PIERRE 48 - 1.45ME	1 450 000	(Euribor 3M + 1,45)-Floor 0 sur Euribor 3M
EB - PIERRE 48 - 1.62ME	1 142 665	(Euribor 3M + 1,25)-Floor 0 sur Euribor 3M
EB - PIERRE 48 - 696KE	696 000	(Euribor 3M + 1,45)-Floor 0 sur Euribor 3M
TOTAL	**56 264 198**	

12. Autres dettes et comptes de régularisation

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

AUTRES DETTES

	31/12/2022 (€)	31/12/2021 (€)
Locataires créditeurs	107 341	69 509
Fournisseurs et comptes rattachés	2 366 027	1 188 503
Etats et autres collectivités	162 647	141 081
Autres créditeurs	3 144 900	959 088
Dividendes	271 450	213 122
Produits constatés d'avance		
TOTAL DES AUTRES DETTES	**6 052 366**	**2 571 303**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrits

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

- Si souscription, hors réinvestissement, la valeur de la part est de 1 555 € au 1er trimestre 2022 et 1 622 € au 2ème, 3ème et 4ème trimestre 2022.
- Si réinvestissement de la Plus-value versée, une décote sur le prix de la part est accordée à 1 509€

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 2022.

3. Prélèvement sur la prime d'émission

Conformément aux statuts de la SCPI, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. Sur l'exercice ont été prélevés 2 085 K€ de commission de souscription et -6 K€ de remboursement notaire sur frais d'acquisition d'immeuble.

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

Plusieurs cessions d'immeubles ont été réalisées sur l'exercice. Elles ont généré une plus-value nette totale de 3 629 K€. Le montant des plus-values distribuées en 2022 est de 7 435 K€. Les sorties de composants s'élèvent à 220 K€.

En fin d'exercice, le solde de la réserve de plus ou moins-value s'élève ainsi à 14 945 K€.

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 2022				24 100 252	-4 787 607	19 312 644
Ventes 2022						
92300 LEVALLOIS, 51 Président Wilson	1 472 500	883 555		588 945		588 945
75020 PARIS, 91/93 rue Villiers de l'Isle-Adam	476 000	45 735		430 265		430 265
75012 PARIS 6-8 place Maurice de Fontenay	685 000	119 673		565 327		565 327
78320 LE MESNIL ST DENIS, 4 à 6 rue Patriarches	175 000	125 000		50 000		50 000
75018 PARIS, 83 rue Danrémont	455 000	58 297		396 703		396 703
75020 PARIS, 128 rue des Couronnes	367 000	57 931		309 069		309 069
75018 PARIS, 83 rue Danrémont	410 000	55 250		354 750		354 750
75013 PARIS, 12 rue Martin Bernard	265 000	35 862		229 138		229 138
75012 PARIS 6-8 place Maurice de Fontenay	443 900	97 568		346 332		346 332
75018 PARIS, 4 rue Hermel	75 000	6 602		68 398		68 398
75011 PARIS, 62-66, rue Amelot	25 000	340		24 660		24 660
75016 PARIS, 46-48 rue Raffet	318 450	53 357		265 093		265 093
Sous-total	**5 167 850**	**1 539 170**		**27 728 932**	**-4 787 607**	**22 941 324**
Frais sur cessions		341 173		- 341 173		- 341 173
Distributions plus-values 2022			7 435 085	- 7 435 085		- 7 435 085
Sortie composants					- 219 900	- 219 900
	5 167 850	**1 880 343**	**7 435 085**	**19 952 674**	**- 5 007 507**	**14 945 166**

5. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève après affectation du résultat de 2021 à - 4 724 208 €.

Après affectation du résultat de 2022, il s'élèvera à - 3 407 270 €.

6. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à 1 316 939 €, aucun acompte n'a été distribué au cours de l'année.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2021 soit :

- Résultat de l'exercice 2021 = 5 598 271 €
- Affectation de la totalité en report à nouveau dont le montant débiteur a été porté de - 10 322 479 € à - 4 724 208 €.

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 2022 s'élèvent à 6,9 M€ contre 6,8 M€ pour 2021. Les loyers facturés sont stables par rapport à 2021.

2. Charges facturées

Le montant de 1 284 K€ se décompose entre les charges immobilières récupérables pour 1 166 K€ et les taxes pour 125 K€.

3. Reprises de provisions

Elles correspondent à la reprise sur provisions pour gros entretiens pour un montant de 119 K€, et à une reprise pour créances douteuses de 644 K€.

4. Transferts de charges immobilières

Le montant de 20 K€ correspond à des remboursements d'assurance suite à des sinistres.

5. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 2,94 M€ (charges récupérables d'exploitation et de taxes récupérables pour 1 284 K€, charges d'entretien pour 1 406 K€, gros entretien pour 253 K€).

6. Dotations aux provisions pour gros entretiens

La dotation pour provisions gros entretien s'élève à 1 060 K€ sur la base du plan pluriannuel sur 5 ans.

7. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 186 K€.

8. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges immobilières principalement pour 129 K€, les honoraires d'avocats et pour 60 K€, les diagnostics et des honoraires locatifs, et pour 319 K€ au titre des passages en pertes de créances irrécouvrables.

L'augmentation des autres charges immobilières de 212 K€ est relative principalement aux pertes sur créances irrécouvrables pour 246 K€.

9. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement ANC 2016-03 les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière, pour 1 084 K€, en hausse par rapport à l'exercice 2021 (945 K€) du fait de l'augmentation des lignes de crédit sur ARKEA et BECM.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

10. Transfert de charges d'exploitation

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

Les transferts d'un montant de 2 307 K€ se décomposent en commissions de souscriptions pour 2 085 K€ et de commissions d'arbitrage pour 105 K€ et 117 K€ au titre des frais d'acquisition.

11. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2022 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 1 313 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* : 2 086 K€ (8.29 % HT, soit 9,95% TTI des capitaux collectés) ;
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier : 75 € HT par bénéficiaire) ;
- Commission sur arbitrage : 105 K€ (de 2% pouvant être réduite à 1.5% lors de ventes intermédiées par des tiers avec un maximum 5% HT du montant de l'actif) ;
- Commission de pilotage des travaux : 0 K€ (0.5% HT maximum des travaux).

*Un taux réduit, de 2.69% HT soit 3.23% TTI, est appliqué aux parts de réinvestissement

12. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont des honoraires du dépositaire pour 50 K€, des expertises immobilières pour 64 K€, des commissaires aux comptes pour 39 K€, des honoraires avocats pour 10 K€, des honoraires divers pour 59 K€ et des taxes logements vacants pour 51 K€.

13. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend principalement les frais d'acquisitions pour 10 K€, les frais de cession pour 107 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 185 K€, les frais de fonctionnement pour 48 K€ et les jetons de présence pour 9 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

Néant.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant.



Rue de Berri, Paris VIII

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

- Évolution par part des résultats financiers | 38
- Tableau de financement | 39
- Emploi des fonds | 39
- Évolution du capital* | 40
- Évolution du prix de la part - Distribution de la plus-value immobilière par part* | 40
- Évolution des conditions de cession ou de retrait* | 40
- Inventaire détaillé des placements immobiliers* | 41



4



Rue Saint Michel, Paris V

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2018		2019		2020		2021		2022	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
➢ **REVENUS**										
Recettes locatives brutes	35,6	98,6	36,3	99,4	39,89	99,9	39,36	99,73	39,54	100
Produits des participations contrôlées										
Produits financiers										
Produits divers	0,5	1,4	0,2	0,6	0,06	0,1	0,1	0,26	0	0
TOTAL REVENUS	**36,2**	**100**	**36,5**	**100**	**39,95**	**100**	**39,46**	**100**	**39,54**	**100**
➢ **CHARGES**										
Commission de gestion	6	16,7	6,7	18,3	15,98	40	24	60,8	16,98	42,9
Autres frais de gestion	4,3	11,9	2,6	7,1	-6,14	-15,4	-14,95	-37,9	-8,06	-20,4
Charges locatives et entretien du patrimoine	31,8	87,8	20,2	55,3	18,94	47,4	17,81	45,1	21,87	55,3
Charges financières	2,2	6	2,2	5,9	3,39	8,5	4,89	12,4	5,25	13,3
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**44,3**	**122,4**	**31,6**	**86,6**	**32,16**	**80,5**	**31,75**	**80,5**	**36,05**	**91,2**
➢ **AMORTISSEMENT NET**										
- autres										
➢ **PROVISIONS NETTES**										
- pour travaux	1,9	5,2	3,6	9,9	19,36	48,5	-20,3	-51,4	-0,67	-1,7
- autres	-1,1	-3,2	0,3	0,9	3,74	9,4	-0,95	-2,4	-2,22	-5,6
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	**0,7**	**2,1**	**4**	**10,9**	**23,1**	**57,8**	**-21,25**	**-53,85**	**-2,89**	**-7,31**
TOTAL CHARGES	**45**	**124,5**	**35,6**	**97,5**	**55,26**	**138,3**	**10,51**	**26,6**	**33,16**	**83,9**
RESULTAT	**-8,85**	**-24,5**	**0,93**	**2,5**	**-15,31**	**-38,3**	**28,96**	**73,4**	**6,38**	**16,1**
Variation report à nouveau	-8,85		0,93		-15,31		28,96		6,38	
Variation autres réserves										
Revenus distibués (hors plus-values)										
Rappel Plus-values distribuées	26,36		26,82		30		31		35,50	
Total Revenus distribués	**26,36**		**26,82**		**30**		**31**		**35,50**	
Nombre de parts au 31.12	**210 172**		**192 442**		**190 094**		**201 168**		**210 843**	
NOMBRE DE PARTS MOYEN POUR L'EXERCICE	**212 362**		**200 204**		**179 980**		**193 331**		**206 303**	

* 5 derniers exercices

Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes

TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2021 valeur en €	Variation (€)	31/12/2022 valeur en €
Variation de capital, y c prime d'émission	116 998 555	15 739 235	132 737 790
Cessions d'immeubles	39 741 983	9 626 742	49 368 725
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles	19 312 644	-4 367 478	14 945 166
Bénéfice hors plus-values de cession	5 598 271	-4 281 332	1 316 939
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	-10 322 479	5 598 271	-4 724 208
Variation des dettes à long terme	58 835 479	-1 454 506	57 380 973
Variation des dettes à court terme	3 489 256	2 563 110	6 052 366
Dotations nettes aux provisions	1 974 505	-268 143	1 706 362
TOTAL DES RESSOURCES	**235 628 214**	**23 155 899**	**258 784 113**
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	181 615 853	13 299 127	194 914 980
Commissions de souscription	24 517 581	2 085 269	26 602 850
Frais d'acquisition	14 543 941	-5 809	14 538 132
Variation des valeurs réalisables	4 755 856	6 316 714	11 072 570
Fonds de remboursement	264 844		264 844
Dividendes			
TOTAL DES EMPLOIS	**225 698 075**	**21 695 300**	**247 393 375**
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	**9 930 139**	**1 460 599**	**11 390 738**
Passif exigible	-3 489 256	-2 563 110	-6 052 366
Variation des valeurs réalisables	4 755 856	6 316 714	11 072 570
Solde du dividende			
Cessions en cours			
Acquisitions en cours			
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	**11 196 739**	**5 214 203**	**16 410 942**

EMPLOI DES FONDS

	Total 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total 31/12/2022
Fonds collectés	116 998 555	15 739 235	132 737 790
+ cessions d'immeubles	39 741 983	9 186 942	48 928 925
+ divers (Plus ou Moins values des cession)	19 312 644	-4 367 478	14 945 166
+ divers (Ecart de réévaluation et autres réserves)			
+ financements	58 697 699	-2 433 501	56 264 198
- commission de souscription	-24 517 581	-2 085 269	-26 602 850
- achat d'immeubles	-181 615 853	-12 859 327	-194 475 180
- frais d'acquisition (non récupérables)	-14 543 941	5 808,72	-14 538 132
- divers (préciser)			
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**14 073 506**	**3 186 411**	**17 259 917**

ÉVOLUTION DU CAPITAL*

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

* 5 derniers exercices

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

Année	Prix de la part au 1er janvier		Coupon exceptionnel par part **	Report à nouveau par part au 1er janvier
	Entrée	Sortie		
	€	€	€	€
2018	1 313	1 182,36	26,36	-39,12
2019	1 369	1 232,78	26,82	- 27,94
2020	1 411	1 270,61	30,00	-40,29
2021	1 555	1 400	31,00	-23,48
2022	1 622	1 460,61	35,50	-22,41

* 5 derniers exercices

** Versement exceptionnel brut par partNovapierre 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 CESSION OU DE RETRAIT*

Année	Parts retirées		Demandes en suspens	Délai moyen d'exécution	Rémunération du gérant sur les cessions
	Nombre	% des parts en circulation			€
2018	7 477	3,56	18 745	15**	0
2019	22 161	11,52	7 851	15**	517
2020	14 891	7,83	3 610	60	
2021	10 080	5,01		60	
2022	4 160	1,97		60	

* 5 derniers exercices

** 15 j si les souscriptions excèdent les retraits

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS*

Code Postal	Ville	Adresse	Date d'achat	Nb d'appartements	Surface(m²)	Loyer annuel 2022 (K€)	Valeur Comptable	Valeur occupée 2022 (K€)	Valeur libre 2022 (K€)	Valeur occupée 2021 (K€)
92200	**NEUILLY-SUR-SEINE**	Charcot	24/06/1997	1	56	13	46			
75016	**PARIS**	Fantin Latour	07/08/1997	1	52	14	56			
75020	**PARIS**	Pyrénées	12/09/1997	1	42	11	36			
75020	**PARIS**	Villiers de l'Isle Adam	12/09/1997	2	134	0	83			
92100	**BOULOGNE**	Pierre Grenier	02/10/1997	2	69	15	63			
75018	**PARIS**	Saint Ouen	28/10/1997	1	52	5	36			
75015	**PARIS**	Plélo	19/12/1997	2	163	36	350			
TOTAL ACQUISITIONS 1997				**10**	**568**	**94**	**670**	**4 979**	**5 384**	**5 460**
75017	**PARIS**	Jonquière	1/23/98	1	50	5	37			
75016	**PARIS**	Georges Mandel	7/2/98	1	111	33	187			
75016	**PARIS**	Raffet	11/24/98	3	112	22	246			
75007	**PARIS**	Grenelle	12/15/98	3	9	0	15			
TOTAL ACQUISITIONS 1998				**8**	**282**	**82**	**485**	**3 288**	**3 480**	**3 639**
75009	**PARIS**	Amsterdam	10/1/99	1	28	4	45			
75017	**PARIS**	Tocqueville	10/20/99	7	403	104	509			
75004	**PARIS**	Lombards	12/22/99	3	174	31	274			
75003	**PARIS**	Debelleyme	12/28/99	2	54	15	61			
75006	**PARIS**	Seine	12/28/99	1	98	29	290			
75010	**PARIS**	Vinaigriers	12/28/99	2	88	18	76			
75012	**PARIS**	Elisa Lemonnier	12/28/99	1	52	18	51			
92700	**COLOMBES**	Henri Neveu	12/28/99	1	82	15	61			
75018	**PARIS**	Hermel	12/29/99	5	215	17	250			
TOTAL ACQUISITIONS 1999				**23**	**1 194**	**251**	**1 618**	**11 960**	**13 217**	**11 850**
75011	**PARIS**	Parmentier	1/27/00	4	133	19	190			
75011	**PARIS**	Oberkampf	2/11/00	1	92	27	150			
75009	**PARIS**	Chauchat	3/31/00	3	95	23	155			
75004	**PARIS**	Francs Bourgeois	5/22/00	5	279	51	515			
75002	**PARIS**	Montmartre	5/23/00	1	44	4	45			
94700	**MAISONS ALFORT**	Général Leclerc	6/8/00	3	175	18	145			
75016	**PARIS**	Faisanderie	10/4/00	1	66	12	107			
92300	**LEVALLOIS PERRET**	Jules Ferry	10/23/00	4	122	19	142			
75011	**PARIS**	Charonne	12/20/00	1	40	0	72			
75014	**PARIS**	Charles Divry	12/20/00	2	94	4	212			
75011	**PARIS**	Folie Méricourt	12/20/00	6	196	44	226			
75018	**PARIS**	Damrémont	12/21/00	10	528	98	1 279			
TOTAL ACQUISITIONS 2000				**41**	**1 864**	**320**	**3 238**	**17 695**	**19 597**	**18 370**
75012	**PARIS**	Charenton	8/1/01	3	159	42	198			
75013	**PARIS**	Peupliers	1/25/01	2	100	11	116			
75005	**PARIS**	Lyonnais	9/2/01	2	79	155	261			
75005	**PARIS**	Flatters	9/2/01	1	54	3	0			
75012	**PARIS**	Picpus	9/2/01	2	80	15	91			
75020	**PARIS**	Couronnes	9/2/01	4	235	52	298			
75019	**PARIS**	Moselle	9/2/01	2	45	17	53			
75014	**PARIS**	Château	1/3/01	2	76	0	89			
94000	**VINCENNES**	Diderot	1/3/01	2	70	14	78			
75020	**PARIS**	Mouraud	1/3/01	2	59	5	41			
75013	**PARIS**	Providence	1/3/01	1	57	0	67			
75011	**PARIS**	Montreuil	2/4/01	3	69	5	75			
75013	**PARIS**	Gobelins	3/8/01	12	799	128	2 161			
TOTAL ACQUISITIONS 2001				**38**	**1 882**	**447**	**3 529**	**17 340**	**19 033**	**17 378**
75011	**PARIS**	Ledru Rollin	2/26/02	3	167	49	368			
75012	**PARIS**	Maurice de Fontenay	4/12/02	10	570	127	581			
75011	**PARIS**	Montreuil	5/17/02	11	534	84	758			
75010	**PARIS**	Lafayette	5/29/02	31	1 080	226	1 271			
75012	**PARIS**	Charenton	10/31/02	12	0	4	507			
75012	**PARIS**	Charles Nicolle	10/31/02	6	96	22				
75019	**PARIS**	Secrétan	12/12/02	4	211	22	340			
75013	**PARIS**	Colonie	12/26/02	2	203	18	411			
TOTAL ACQUISITIONS 2002				**79**	**2 861**	**552**	**4 237**	**25 915**	**28 145**	**26 628**

Code Postal	Ville	Adresse	Date d'achat	Nb d'appartements	Surface(m²)	Loyer annuel 2022 (K€)	Valeur Comptable	Valeur occupée 2022 (K€)	Valeur libre 2022 (K€)	Valeur occupée 2021 (K€)
75019	**PARIS**	Simon Bolivar	4/15/03	10	376	81	656			
92170	**VANVES**	Parc	4/15/03	1	47	13	72			
92130	**ISSY LES MOULINEAUX**	Henri Tariel	4/15/03	4	211	29	328			
75011	**PARIS**	Roquette	4/29/03	4	183	40	399			
75002	**PARIS**	Thorel	4/29/03	1	80	27	164			
75020	**PARIS**	Ménilmontant	6/11/03	2	65	9	138			
75018	**PARIS**	Doudeauville	9/30/03	27	1 330	287	2 478			
75012	**PARIS**	Charles Baudelaire	12/30/03	1	53	17	90			
75018	**PARIS**	Marcadet	12/30/03	3	94	21	180			
TOTAL ACQUISITIONS 2003				**53**	**2 439**	**524**	**4 505**	**21 430**	**23 581**	**21 022**
75014	**PARIS**	Raymond Losserand	3/1/04	18	697	166	1 642			
75015	**PARIS**	Dombasle	3/26/04	6	313	61	718			
75008	**PARIS**	Berri	7/15/04	8	613	97	2 134			
92200	**NEUILLY SUR SEINE**	Argenson	7/22/04	15	1 197	307	4 699			
75015	**PARIS**	Alexandre Cabanel	7/23/04	6	518	153	2 240			
75019	**PARIS**	Botzaris BLOC	12/23/04	37	3 277	788	7 859			
75014	**PARIS**	Moulin Vert	12/30/04	1	46	14	80			
75015	**PARIS**	Bouilloux Lafont	12/30/04	1	42	12	95			
TOTAL ACQUISITIONS 2004				**92**	**6 703**	**1598**	**19 467**	**65 852**	**74 487**	**65 541**
94600	**CHOISY LE ROI**	Auguste Blanqui	2/22/05	3	379	50	572			
75018	**PARIS**	Etienne Jodelle	4/25/05	2	63	2	151			
92600	**ASNIERES SUR SEINE**	Balzac	9/21/05	1	42	10	92			
75012	**PARIS**	Picpus	9/22/05	1	23	1	69			
92000	**NANTERRE**	Alexandre	9/22/05	3	94	21	155			
94000	**VINCENNES**	Laitières	9/22/05	1	26	9	52			
75012	**PARIS**	Bastille	12/15/05	7	613	141	2 595			
92290	**CHATENAY MALABRY**	Verriere	12/23/05	9	957	36	1 277			
TOTAL ACQUISITIONS 2005				**27**	**2 197**	**270**	**4 963**	**11 803**	**12 718**	**11 476**
75008	**PARIS**	Bienfaisance	5/31/06	1	146	0	550			
92400	**COURBEVOIE**	Georges Clemenceau	6/15/06	1	70	15	160			
78320	**LE MESNIL ST DENIS**	Patriarches	6/15/06	3	139	10	200			
92370	**CHAVILLE**	St Paul	6/15/06	2	91	19	200			
92100	**BOULOGNE BILLANCOURT**	Vauthier	9/15/06	2	147	40	637			
75009	**PARIS**	JB Pigalle	12/29/06	3	227	61	977			
92200	**NEUILLY SUR SEINE**	Berteaux Dumas	12/29/06	2	266	94	1 667			
TOTAL ACQUISITIONS 2006				**14**	**1 086**	**239**	**4 391**	**9 626**	**10 162**	**9 421**
75016	**PARIS**	Pompe	1/23/07	2	132	10	663			
75008	**PARIS**	Commandant Rivière	2/13/07	4	337	107	1 746			
75008	**PARIS**	Franklin Roosevelt	2/13/07	2	217	77	1 091			
75020	**PARIS**	Surmelin	3/14/07	4	205	19	678			
75011	**PARIS**	Charonne	3/28/07	5	328	86	1 453			
75011	**PARIS**	République	3/30/07	4	328	10	1 150			
75016	**PARIS**	Albéric Magnard	5/9/07	2	205	42	1 100			
75011	**PARIS**	Malte	5/11/07	12	562	77	2 133			
75005	**PARIS**	Monge	5/28/07	2	169	32	1 019			
75014	**PARIS**	Lourcine	8/7/07	9	695	167	3 170			
92000	**NANTERRE**	Volant	10/2/07	16	1 037	151	1 101			
92000	**NANTERRE**	Waldeck-Rochet	10/2/07	13	895	132	862			
92000	**NANTERRE**	Dr Foucault	10/2/07	8	403	57	434			
75016	**PARIS**	Fontaine	10/22/07	19	1 257	322	5 002			
78170	**LA CELLE SAINT CLOUD**	Mail de L'Europe	11/30/07	8	588	103	1 117			
92110	**CLICHY**	Jean-Jaurès	12/27/07	3	160	25	406			
TOTAL ACQUISITIONS 2007				**113**	**7 518**	**1417**	**23 125**	**59 596**	**64 851**	**58 042**
75011	**PARIS**	Beaumarchais	2/26/08	1	96	11	385			
78000	**VERSAILLES**	Pont Colbert	4/29/08	3	195	29	472			
92300	**LEVALLOIS PERRET**	Président Wilson	4/29/08	9	717	185	3 761			
92120	**MONTROUGE**	Dr Lannelongue	4/29/08	11	672	95	1 544			
TOTAL ACQUISITIONS 2008				**24**	**1 680**	**320**	**6 162**	**11 690**	**12 712**	**12 730**
6000	**NICE**	Congrès	10/20/10	13	1 209	162	3 831			
TOTAL ACQUISITION 2010				**13**	**1 209**	**162**	**3 831**	**6 750**	**7 147**	**6 630**
75020	**PARIS**	Désirée	11/2/11	14	779	173	4 042			
TOTAL ACQUISITIONS 2011				**14**	**779**	**124**	**4 042**	**7 220**	**7 657**	**7 000**

Code Postal	Ville	Adresse	Date d'achat	Nb d'appartements	Surface(m²)	Loyer annuel 2022 (K€)	Valeur Comptable	Valeur occupée 2022 (K€)	Valeur libre 2022 (K€)	Valeur occupée 2021 (K€)
75016	**PARIS**	Alboni	1/20/12	1	170	56	1 400			
92110	**CLICHY**	Paris	1/31/12	2	87	12	283			
75016	**PARIS**	Mirabeau	6/20/12	4	457	95	2 684			
TOTAL ACQUISITIONS 2012				**7**	**714**	**163**	**4 367**	**7 355**	**8 009**	**6 935**
75006	**PARIS**	Cherche Mldi	9/15/14	1	133	26	1 100			
75006	**PARIS**	Garancière	9/15/14	1	118	8	900			
TOTAL ACQUISITIONS 2014				**2**	**251**	**34**	**2 000**	**3 250**	**3 660**	**3 190**
75007	**PARIS**	Duvivier	4/11/16	1	81	0	660			
75009	**PARIS**	Condorcet	7/8/16	1	55	0	233			
75013	**PARIS**	Régnault	12/6/16	1	65	16	306			
TOTAL ACQUISITIONS 2016				**3**	**201**	**16**	**1 199**	**2 085**	**2 307**	**2 045**
75005	**PARIS**	Mouffetard	3/7/17	1	90	0	445			
75014	**PARIS**	Alésia	9/5/17	1	90	0	374			
75019	**PARIS**	Curial	9/5/17	1	70	0	242			
75015	**PARIS**	Volontaires	9/11/17	1	94	0	447			
75004	**PARIS**	Béthune	12/22/17	1	192	0	1 300			
TOTAL ACQUISITIONS 2017				**5**	**536**	**0**	**2 808**	**5 665**	**6 899**	**5 645**
75008	**PARIS**	Miromesnil	2/23/18	5	287	66	2 320			
92300	**LEVALLOIS**	Pdt Wilson	5/4/18	10	914	0	4 845			
75016	**PARIS**	Suchet	10/31/18	3	177	0	890			
TOTAL ACQUISITIONS 2018				**18**	**1 378**	**66**	**8 055**	**12 060**	**14 873**	**10 420**
75015	**PARIS**	Amiral Roussin	3/29/19	1	119	0	920			
75011	**PARIS**	Beaumarchais	3/29/19	1	117	0	786			
75006	**PARIS**	Mayet	6/26/19	1	148	0	1 580			
92400	**COURBEVOIE**	Jean-Pierre Timbaud	3/29/19	1	68	0	308			
TOTAL ACQUISITIONS 2019				**4**	**452**	**0**	**3 594**	**4 355**	**4 952**	**4 275**
92200	**NEUILLY SUR SEINE**	Charles De Gaulle	3/6/20	1	164	0	1 543			
75014	**PARIS**	Sablière	3/31/20	1	47	0	308			
75016	**PARIS**	Mozart	8/3/20	2	324	0	2 550			
75008	**PARIS**	Lisbonne	8/31/20	1	40	0	285			
75007	**PARIS**	Beaupassage	10/7/20	10	471	0	3 190			
75009	**PARIS**	Viollet-le-Duc	10/30/20	1	105	0	710			
75005	**PARIS**	Saint-Michel	12/2/20	1	107	0	760			
92200	**NEUILLY SUR SEINE**	Vital Bouhot	12/9/20	1	106	0	790			
75015	**PARIS**	Jeanne Hachette	12/15/20	1	47	0	385			
TOTAL ACQUISITIONS 2020				**19**	**1 411**	**0**	**10 521**	**11 436**	**18 161**	**11 122**
92200	**NEUILLY SUR SEINE**	26/28 Rue Jacques Dulud	10/2/21	1	106	0	950			
75015	**PARIS**	59 Avenue Felix Faure	3/24/21	2	280	0	2 901			
92220	**BAGNEUX**	12 Rue Jean-Baptitste Fortin	11/18/21	1	64	0	200			
TOTAL ACQUISITIONS 2021				**4**	**450**	**0**	**4 051**	**3 875**	**3 975**	**3 760**
93230	**ROMAINVILLE**	49/59 Rue Benfleet et 18/22 rue des Mares	7/1/22	56	1 846	109	6 521			
TOTAL ACQUISITIONS 2022				**56**	**1 846**	**109**	**6 521**	**6 900**	**10 901**	**0**
TOTAL GÉNÉRAL				**667**	**39 501**	**6 788**	**127 379**	**332 125**	**375 908**	**322 579**

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF	% des valeurs d'expertises	Nb lots expertisés*	Surface (m²)	Loyer 2022 (K€)	Valeur Comptable 2022 (K)	Valeur occupée 2022 (K€) *	Valeur libre 2022 (K€)	Valeur occupée 2021 (K€)
Île-de-France	26%	204	12 262	1 619	35 784	68 682	82 651	62 717
Paris	71%	450	26 030	5 007	87 764	256 693	286 110	253 232
Région	3%	13	1 209	162	1 830	6 750	7 147	6 630
TOTAL FIN 2022	**100%**	**667**	**39 501**	**6 788**	**125 378**	**332 125**	**375 908**	**322 579**
dont acquisitions 2022	**2,1%**							

*Lots expertisés : appartements, chambres, parkings

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



5

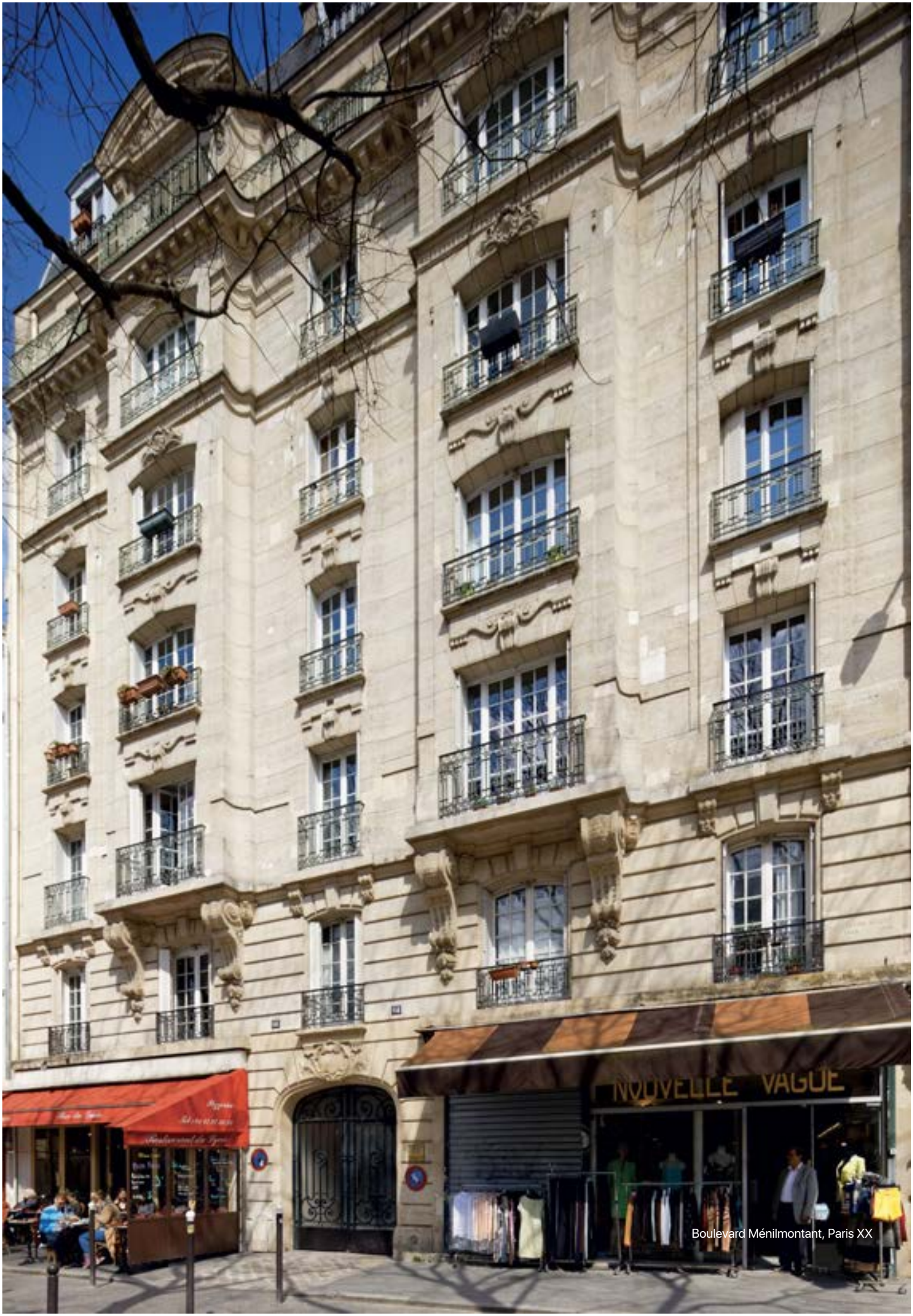


Cité des Mares, Romainville (93)

Mesdames, Messieurs,

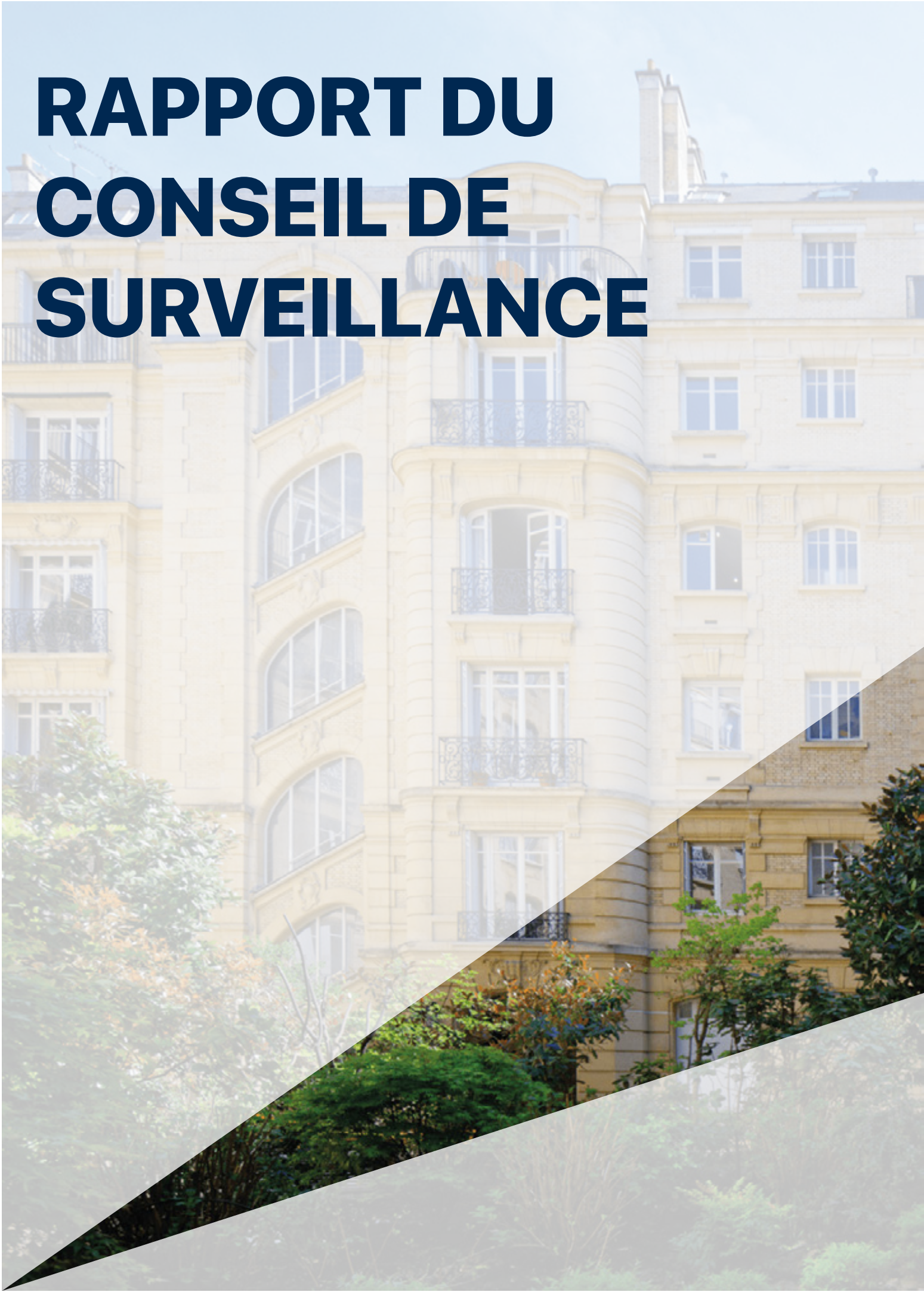
Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire conformément à l'article 22 des statuts de la SCPI afin de soumettre à votre approbation la modification de l'article 6 des statuts relatifs au capital social. En effet, afin de permettre aux associés de réinvestir régulièrement leurs dividendes dans votre SCPI, la Société de Gestion propose, à compter du 1er janvier 2024, de diviser le prix de la part par 8, soit 1 664 € (220 € de valeur nominale et 1 444 € de prime d'émission) pour le ramener à 208 € (27,5 € de valeur nominale et 180,5 € de prime d'émission), via la création et l'émission de 8 parts sociales nouvelles pour chaque associé qui détenait une part ancienne, le montant du capital restant inchangé. Ainsi, le porteur d'une ancienne part avec une valeur nominale de 220 € détiendra, aux termes de cette résolution, 8 parts d'une valeur nominale de 27,5 €. En conséquence, les associés sont invités à voter favorablement les résolutions n°11 et 12.

Votre société de gestion



Boulevard Ménilmontant, Paris XX

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



6



Rue de la Pompe, Paris XVI

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 2022.

Votre Conseil de surveillance qui s'est réuni à 4 reprises durant l'année 2022, a été tenu 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 2022, votre SCPI comptait 2 271 associés (contre 2 131 au 31/12/2021) détenant 210 843 parts (contre 201 168 au 31/12/2021). Sa capitalisation s'est très significativement accrue (+ 9,33 %) pour s'établir à 342 M€ (contre 312,8 au 31/12/2021). Le prix de souscription au 31/12/2022 de 1 622€ par part (contre 1 555€ au 31/12/2021) correspond à une réévaluation de 4,31% intervenue au 1er avril 2022.

Votre Conseil a approuvé le programme d'acquisitions et de cessions conduit tout au long de l'année écoulée. Il se félicite du maintien d'une activité vigoureuse, tant sur les arbitrages des actifs parvenus à maturité que sur les acquisitions significatives permettant d'accroître la part d'actifs décotés dans le portefeuille. A ce titre, il se félicite des nouvelles thématiques d'investissement qui ont permis de renforcer la part d'actifs décôtés dans le patrimoine de la SCPI : nue-propriété d'immeubles à construire achetés en bloc et en VEFA dont l'usufruit est consenti à des bailleurs sociaux, achat en VEFA d'immeubles en bloc loués via des conventions d'occupation à des loyers inférieurs aux prix de marché.

Votre Conseil de Surveillance continue de suivre avec une particulière vigilance, l'évolution de la collecte et les demandes de retrait. Il se réjouit de ce que les nouvelles orientations d'Investissement retenues depuis deux ans par la Société de Gestion ainsi que les efforts de communication et de marketing portent leurs fruits et que la liquidité retrouvée du marché secondaire des parts ait permis de ne pas avoir recours au fond de remboursement.

Les cessions intervenues en 2022 ont permis de réaliser une plus-value nette d'impôt de 3,63 M€, contribuant à renforcer la trésorerie du véhicule en même temps qu'à participer à la distribution d'un dividende brut de 35,5€/part en augmentation de 14,5%.

Sur ce point, votre Conseil réitère sa recommandation à la société de gestion de continuer à faire pleinement bénéficier les porteurs de parts des distributions exceptionnelles nets d'impôt chaque fois que sont constatées des plus-values. Il remarque que le montant total des plus-values ayant déjà acquitté l'impôt et distribuables, tant au titre des exercices antérieurs que du présent exercice, reste à un niveau élevé de 70,9€ par part. Il réitère sa demande à la société de gestion de poursuivre la distribution de ces plus-values dans le respect de l'intérêt des porteurs de parts en place.

Votre Conseil de Surveillance a été informé des résultats de l'expertise immobilière menée par BNP Expertise qui concluent à une revalorisation, à périmètre égal, de 4,7% de la valeur du patrimoine. Ce chiffre très positif reflète la qualité du portefeuille sous-jacent de Novapierre Résidentiel. Il permet d'envisager sereinement la revalorisation régulière du prix de la part sur les prochaines années, quand bien même le marché de l'immobilier résidentiel s'essoufflerait ou se retournerait.

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

En conclusion, nous vous proposons :

- après avoir entendu le rapport du Commissaire aux comptes, d'approuver les comptes de l'exercice 2022, y compris les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution,
- d'approuver l'ensemble des résolutions soumises à votre assemblée.

Paris, le 4 mai 2023

Jean-François GUTHMANN
Président du Conseil de surveillance



Boulevard d'Argenson, Neuilly (92)

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2022 | 54
- Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées | 56



7



Rue Charles de Gaulle, Neuilly (92)

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

À l'assemblée générale de la société NOVAPIERRE RESIDENTIEL,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société NOVAPIERRE RESIDENTIEL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

Fait à Paris La Défense,

KPMG S.A.

Pascal LAGAND

Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

A l'assemblée générale de la société NOVAPIERRE RESIDENTIEL,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la société de gestion PAREF GESTION :

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

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

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

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

  Au titre de l'exercice 2022, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges une commission de souscriptions de €. 2 085 268,69. Cette charge a été imputée sur la prime d'émission, et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la S.C.P.I.

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

  Au titre de l'exercice 2022, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges une commission de gestion €. 1 312 927,34.

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

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

  Au titre de l'exercice 2022, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges une commission d'arbitrage de €. 104 953,93 imputée sur le compte de plus et moins-values.

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

  Au titre de l'exercice 2022, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de suivi et de pilotage des travaux.

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

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

Avec la société Parus :

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

Toutefois, les conventions de démembrement signées en application de cette convention cadre et approuvées au cours d'exercices antérieurs ont toutes pris fin, leur exécution ne s'est donc pas poursuivie en 2022.

Paris La Défense,

KPMG S.A.

Pascal LAGAND

Associé

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

- Résolutions à titre ordinaire | 60
- Résolutions à titre extraordinaire | 61



8



Cité des Mares, Romainville (93)

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus a la société de gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

Résultat au 31/12/2022	1 316 939 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	- 4 724 208 €
Distribution 2022	0 €
Solde report à nouveau au 31/12/2022	**- 3 407 270 €**

En conséquence, le résultat par part, à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance de l'année, est de 6,38 euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2022 à :

La valeur comptable	**103 134 705 € soit 489,15 € par part**

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale prend acte, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI, qui s'élèvent au 31 décembre 2022 à :

La valeur de réalisation	**309 430 966 € soit 1 467,59 € par part**
La valeur de reconstitution	**369 039 193 € soit 1 750,30 € par part**

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

L'Assemblée Générale prend acte qu'un montant de 4 367 478 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 2022, soit 35,50 euros brut pour une part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Fixation du plafond de remboursement des frais exposés par les membres du Conseil de surveillance

Il est rappelé à l'Assemblée Générale qu'en application de l'article 18.5 des Statuts de la SCPI, les membres du Conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés en France pour se rendre aux réunions du Conseil. A ce titre, le montant maximum par déplacement est fixé en Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale décide en conséquence de fixer le plafond de la prise en charge par la SCPI des frais exposés par les membres du Conseil de surveillance pour se rendre aux réunions du Conseil à la somme de cinq cents (500) euros par réunion et par membre.

Cette décision est applicable jusqu'à toute nouvelle décision de l'Assemblée Générale Ordinaire.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Fixation de la rémunération des membres du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant des jetons de présence des membres du Conseil de surveillance à la somme de cinq cents (500) euros par membre et par séance, nonobstant tous frais de déplacement. Le président du Conseil de surveillance peut éventuellement percevoir en outre des jetons de présence annuels soit cinq cents (500) euros.

Cette décision est applicable jusqu'à toute nouvelle décision de l'Assemblée Générale Ordinaire.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

ONZIÈME RÉSOLUTION

Réduction de la valeur nominale de la part et du montant de la prime d'émission sans modification du montant du capital social

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil de surveillance et de la Société de Gestion, décide, à compter du 1er janvier 2024, de réduire la valeur nominale de la part sociale dont le montant sera ramené de 220 euros à 27,50 euros (vingt-sept euros et cinquante centimes d'euros) et d'augmenter corrélativement le nombre de parts sociales de la SCPI via la création et l'émission de 8 (huit) parts sociales nouvelles pour chaque associé qui détenait une part ancienne, le montant du capital restant inchangé. Ainsi, le porteur d'une ancienne part avec une valeur nominale de 220 euros détiendra, aux termes de cette résolution, 8 parts d'une valeur nominale de 27,50 euros.

L'Assemblée Générale décide en outre de diminuer la prime d'émission par part sociale dont le montant sera ramené de 1 444 euros à 180,50 euros (cent quatre-vingts euros et cinquante centimes d'euros).

Les statuts et la note d'information de la SCPI seront modifiés en conséquence.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Modification corrélative de l'article 6 des statuts

L'Assemblée Générale, en conséquence de ce qui précède, décide de modifier l'article 6 des statuts de la SCPI « **CAPITAL SOCIAL** », à compter du 1er janvier 2024, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 6 - Capital social - apports

1) Capital statutaire

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

Nouvel article :

« Article 6 - Capital social - apports

1) Capital statutaire

Le capital statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à 110.000.000 euros. Il est divisé en 4.000.000 parts de 27 euros et 50 centimes d'euros de nominal. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire (...). »

Le reste de l'article demeure inchangé

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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



NOVAPIERRE RESIDENTIEL
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
408 449 486 RCS Paris
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris
Visa AMF SCPI n°05-32 en date du 20 septembre 2005
SCPI gérée par PAREF Gestion

PAREF Gestion
Société de Gestion de Portefeuille
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris | Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86
www.paref-gestion.com
SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 euros
380 373 753 RCS Paris | Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008
Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE

RA NR 2022/1