



**NOVAPIERRE  
RÉSIDENTIEL**

---

**RAPPORT ANNUEL**  
**2019**





## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

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

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

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

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

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

Anne SCHWARTZ  
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE  
Directeur Commercial

# SOMMAIRE

SCPI DE CAPITALISATION À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

15 JUIN 2020

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



# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

## EXERCICE 2019

### SCPI

---

#### ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

##### PRÉSIDENT

Jean-François GUTHMANN - Président de l'OSE

##### MEMBRES

APICIL EPARGNE - Représenté par Franck DERELI

Hervé BARGAIN - Cadre informaticien

Gilles BOUVANT - Président d'OLIFAN COURTAGE

CARMF - Représentée par Sylviane DUTRUS

Michel de CHAUVIGNY de BLOT - Conseiller en gestion de patrimoine

Guy FAUCHON - Ancien expert-comptable et commissaire aux comptes

Bertrand de GELOES d'ELSLOO - Chef d'entreprise

ORADEA VIE - Représentée par Alexandre POMMIER

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

#### ■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Eric BULLE

Suppléant : Jean-Christophe GEORGHIU

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

#### ■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Expert : BNP Paribas Real Estate Valuation

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

#### ■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

### SOCIÉTÉ DE GESTION

---

#### ■ PAREF GESTION

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

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

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ



## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019



**CAPITALISATION 271,5 MILLIONS D'EUROS**



**2 078 ASSOCIÉS**

**192 442**

NOMBRE DE PARTS  
EN CIRCULATION

**1 411 €**

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

**1 270,61 €**

PRIX DE RETRAIT



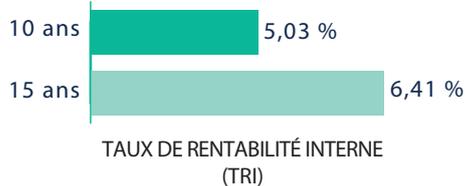
### VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

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



### PERFORMANCES

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



TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE  
(TRI)



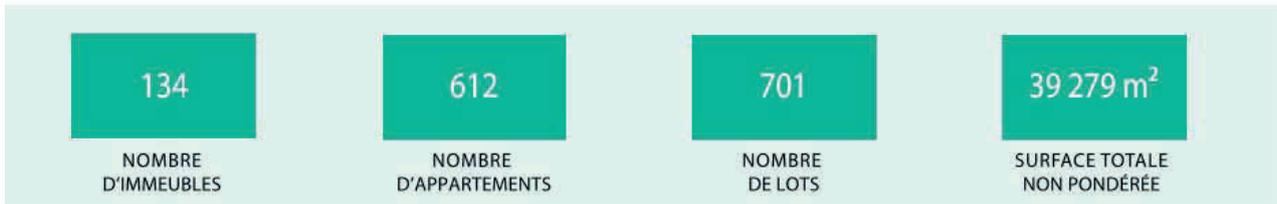
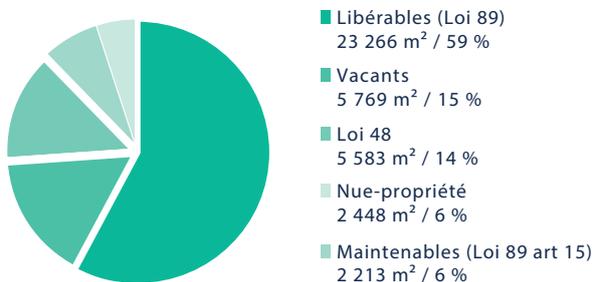
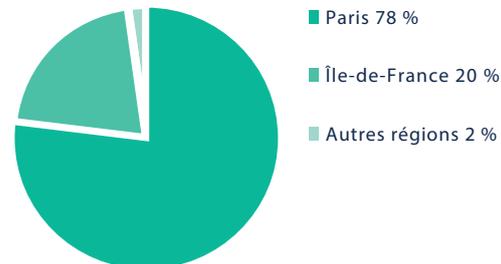
### PLUS-VALUE DISTRIBUÉE PAR PART



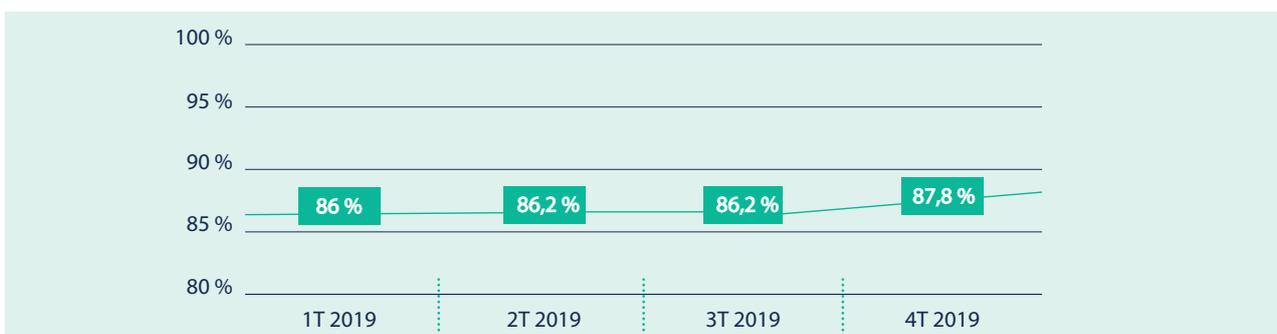
\* Versement exceptionnel brut par part, soit 20 € net d'impôt pour les associés personnes physiques  
 \*\* Versement exceptionnel brut par part, soit 24 € net d'impôt pour les associés personnes physiques  
 \*\*\* Versement exceptionnel brut par part, soit 24 € net d'impôt pour les associés personnes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



## PATRIMOINE

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

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



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

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





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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire et extraordinaire (mixte), conformément aux articles 20, 21 et 22 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de la vie de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1er janvier 2017. Nous soumettrons in fine à votre approbation différentes résolutions à titre extraordinaire résumées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire.

## ■ RAPPORT DE CONJONCTURE

### MARCHÉ RÉSIDENTIEL FRANÇAIS

#### L'économie française

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

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

#### Le marché résidentiel en France en 2019

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

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

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

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

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

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

## LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL FRANCILIEN

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

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

Conséquence de ce manque d'offre, les prix s'envolent à Paris. Le prix au m<sup>2</sup> médian des appartements anciens s'affiche à fin 2019 à 10 210 €, soit une hausse de 6,6 % par rapport à 2018. En 15 ans, le prix de la pierre parisienne a quasiment doublé. Le secteur avec le prix au m<sup>2</sup> le plus élevé reste le 6<sup>e</sup> arrondissement, avec 13 700 €/m<sup>2</sup> observé en moyenne au quatrième trimestre 2019 pour un appartement ancien, suivi du 7<sup>e</sup> avec 13 550 €/m<sup>2</sup> et du 1<sup>er</sup> avec 13 210 €/m<sup>2</sup>. Dans l'ensemble, les 6 arrondissements de l'hypercentre ont un prix au m<sup>2</sup> standardisé supérieur à 12 000 €/m<sup>2</sup> tandis que l'ouest ainsi que le 11<sup>e</sup> et le 14<sup>e</sup> affichent un prix moyen compris entre 10 000 €/m<sup>2</sup> et 12 000 €/m<sup>2</sup>. Le nord, l'est et le 15<sup>e</sup> sont les seuls secteurs qui présentent des prix moyens inférieurs à 10 000 €/m<sup>2</sup>. L'année 2020 devrait continuer sur la même tendance, les avants contrats indiquent une nouvelle hausse de 7 % sur 2020 selon la Chambre des notaires.

Si les villes limitrophes à Paris connaissent le même succès que la capitale (par exemple, les prix sont en hausse de 8,7 % à Neuilly-sur-Seine pour atteindre 10 590 €/m<sup>2</sup> ou de 9,6 % à Levallois-Perret pour atteindre 9 640 €/m<sup>2</sup>), la tendance s'inverse à mesure qu'on s'en éloigne. Ainsi, c'est la Grande Couronne qui connaît les hausses de prix les plus modérées et les augmentations du nombre de transactions les plus importantes. Par rapport à la moyenne annuelle des 10 dernières années, les ventes y ont augmenté de 34 % pour les appartements et de 22 % pour les maisons.

Sources :

*Notes de conjoncture des Notaires de France 2020*

*JLL Panorama Résidentiel 2019*

## ■ RAPPORT IMMOBILIER

### POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Depuis sa création en 1996, Novapierre Résidentiel a pour objet de constituer un patrimoine investi en immobilier locatif résidentiel décoté. Elle évolue aujourd'hui sur différents sujets, comme les appartements occupés en loi de 1948, les appartements occupés par des locataires maintenables au regard de la loi de 1989 (dont la loi ALUR a abaissé en 2014 l'âge minimum de 70 ans à 65 ans), aux

démembrements (nue-propiété), aux viagers, aux conventions d'occupation sociale, etc. Toutes ces situations de protection du locataire entraînent un manque à gagner pour le propriétaire bailleur et créent ainsi une décote à l'achat. Elle peut également se positionner sur des zones en devenir et bénéficier ainsi d'une revalorisation sur le long-terme.

Les actifs visés sont principalement à Paris et en région parisienne, et accessoirement en province dans les grandes villes. Les appartements ou les immeubles ainsi sélectionnés bénéficient à l'acquisition d'une décote déterminée par le marché en fonction notamment du niveau du loyer, de l'âge des occupants et de la durée prévisionnelle d'occupation protégée. Lorsque des appartements se libèrent, ils sont rénovés pour être reloués aux conditions du marché. Dans le but de saisir des opportunités d'acquisitions, la société de gestion peut avoir recours à l'emprunt dans une limite définie en assemblée générale (actuellement 25 %). Enfin, dans la limite annuelle réglementaire de 15 % du patrimoine, la société de gestion peut également procéder à des arbitrages ayant pour effet d'externaliser les plus-values réalisées en limitant au maximum l'impact de l'impôt sur la valeur patrimoniale de la SCPI.

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

### FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Née Pierre 48 en 1996 car axant sa politique d'investissement dans l'immobilier résidentiel décoté principalement sur les appartements loués en loi 1948, la SCPI change de nom cette année pour devenir Novapierre Résidentiel. Elle s'affirme ainsi comme la spécialiste de l'immobilier résidentiel investissant dans l'immobilier décoté quelle que soit la nature de la décote.

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

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

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

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

totale de 452 m<sup>2</sup>. La nue-propriété de ces biens a été acquise pour 3 432 000 € hors droits, soit 7 593 €/m<sup>2</sup>. L'estimation, réalisée lors de la signature de la promesse de vente, de revente libre en pleine propriété est de 5 078 000 € hors droits, soit 11 235 €/m<sup>2</sup>, ce qui représente un potentiel de 48 % de valorisation par rapport à la valeur d'achat. Un des appartements dispose d'une durée conventionnelle d'usufruit de 7 ans, tandis que les 3 autres sont détenus en viager libre.

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

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

Les 8 lots situés à Pont Colbert, à Versailles, ont été cédés à un prix net vendeur de 1 951 K€ pour une surface de 488 m<sup>2</sup>. Le reste des arbitrages est composé de 18 lots, répartis sur 10 actifs, cumulant 970,5 m<sup>2</sup> et cédés pour un prix net vendeur de 7 933 K€, soit 8 174 €/m<sup>2</sup> en moyenne.

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



## ÉVALUATION DES IMMEUBLES

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

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

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

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

Il est précisé que cet expert immobilier ne se considère pas comme « Expert externe en évaluation » au sens de la Directive AIFM conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier au regard des obligations réglementaires et des responsabilités qui se 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 en portefeuille lors du calcul de chaque valeur liquidative.

## CRÉDITS BANCAIRES

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

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

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

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

## SITUATION LOCATIVE ET VENTILATION DU PATRIMOINE

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

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

Compte tenu des libérations intervenues depuis l'origine, des acquisitions et des cessions de lots hors loi de 48, Novapierre Résidentiel détient 108 lots en loi de 48 (incluant les baux de sortie de loi de 48), représentant 5 883 m<sup>2</sup>.

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

## PERSPECTIVES 2020

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

## ■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

### VARIATION DU CAPITAL

Au cours de l'année 2019, le capital effectif est passé de 210 172 parts à 192 442 parts, soit une baisse de 17 730 parts (-8,44 %), par émission de 4 431 parts moins le rachat de 22 025 parts et l'annulation de 136 parts. Les parts sont dès réception inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'insertion (article 422-218 du Règlement général de l'AMF).

À l'attention de nouveaux souscripteurs : il ne peut être cependant procédé à l'émission de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur ce registre prévu à l'article 122-218 des demandes de retrait à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

### MARCHÉ DES PARTS

#### MARCHÉ PRIMAIRE

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

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

### CAPITAL

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

### MARCHE SECONDAIRE

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

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

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

### FONDS DE REMBOURSEMENT

#### DOTATION

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

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

#### RETRAIT PAR LE FONDS

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

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

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

## ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION

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

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2019. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

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

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

## PRIX DE SOUSCRIPTION

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

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

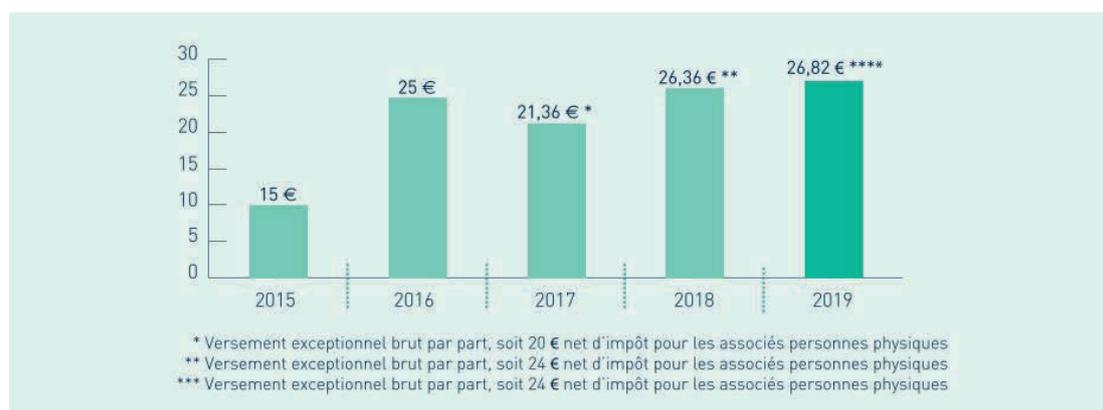
## AFFECTATION DU RÉSULTAT

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

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

## DISTRIBUTION DES PLUS-VALUES

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



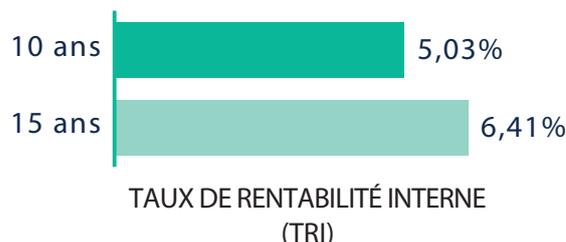
## PERFORMANCES

### TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

Les taux de rentabilité interne à 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 5,03 % et 6,41 %. Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

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

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



### POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein de PAREF Gestion est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. La Société de Gestion prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée. La Société de Gestion tient à la disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique rémunération ainsi que les informations requises par l'article 22 de la Directive.

### MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION DE PAREF GESTION

Conformément aux statuts de la SCPI, au 31 décembre 2019, PAREF Gestion a perçu 436 K€ HT en commission de souscription (8,29 % HT des capitaux collectés), 1 083 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers encaissés et des produits financiers nets) avec un minimum trimestriel de 6.15 €/m<sup>2</sup>.

### MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

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

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

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

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

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

collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

Les contrôles permanents de 1<sup>er</sup> niveau (opérationnels) réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles de la Société de Gestion.

Les contrôles permanents de 2<sup>ème</sup> niveau réalisés par le RCCI, point central du dispositif de conformité et de



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

Les contrôles périodiques de 3<sup>ème</sup> niveau assurés par un cabinet de contrôle externe indépendant.

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

## **FISCALITÉ**

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

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

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

### **Rappel**

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

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

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

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

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

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

## **EVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2020**

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

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

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





## COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019

### ■ ÉTAT DU PATRIMOINE

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

## ■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

## ■ HORS BILAN

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

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT

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



Rue du Cherche-Midi, Paris VI



## ANNEXE AUX COMPTES

### RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

#### ■ ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

#### PLACEMENTS IMMOBILIERS

##### 1. Terrains et constructions locatives

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

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

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

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

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

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

#### VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

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

##### 2. Provision pour gros entretiens

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

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

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

## 3. Immobilisations financières contrôlées

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

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

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

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

## 4. Immobilisations financières non contrôlées

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

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

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

## AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

## 5. Associés capital souscrit non appelé

Il s'agit de fonds à recevoir d'établissements de crédit au titre de prêts demandés par des associés pour le financement de leur souscription. Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente d'encaissement.

## 6. Locataires et comptes rattachés

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

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

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

## CRÉANCES LOCATAIRES

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

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

## 7. Autres créances et comptes de régularisation

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

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

## AUTRES CRÉANCES

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

## 8. Fonds de remboursement

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

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

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

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

## 9. Autres disponibilités

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

## 10. Dettes financières

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

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

## DETTES FINANCIÈRES

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

## ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

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

## VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts immobiliers	34 879 167	27 438 015
Autres emprunts		
<b>TOTAL</b>	<b>34 879 167</b>	<b>27 438 015</b>

## CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS A TAUX FIXE

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

## 11. Autres dettes et comptes de régularisation

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

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

### AUTRES DETTES

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

## ■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### CAPITAUX PROPRES

#### 1. Capital et prime d'émission souscrits

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (220 €) et la prime d'émission variable en fonction du mois, calculée par différence. Cette dernière est la différence entre le prix de souscription (1 369 € au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, 1 383 € au 2<sup>ème</sup> trimestre 2019, 1 397 € au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019, 1 411 € au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019) et la valeur nominale de la part sociale.

#### 2. Capital et prime d'émission en cours

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

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

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

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

Plusieurs cessions d'immeubles ont été réalisées sur l'exercice. Elles ont généré une plus-value de 12 M€.

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

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

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

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

#### 4. Report à nouveau

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

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

#### 5. Résultat et distribution

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

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

Résultat de l'exercice 2018 = 1 880 250 €

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

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT

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

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

### RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

#### 1. Loyers

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

Les acquisitions effectuées sur le 1<sup>er</sup> semestre 2019 sont en démembrement et n'ont donc pas généré de revenus locatifs.

Les loyers du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 sont stables et s'élèvent à 1 575 454 € contre 1 157 604 € au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019.

#### 2. Charges facturées

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

#### 3. Reprises de provisions

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

#### 4. Transferts de Charges immobilières

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

#### 5. Charges immobilières

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

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

#### 6. Dotations aux provisions pour gros entretiens

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

#### 7. Dotations aux amortissements et provisions

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

#### 8. Autres charges immobilières

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

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

#### 9. Charges d'intérêts des emprunts

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

### RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

#### 10. Transfert de charges d'exploitation

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

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

#### 11. Commission de la société de gestion

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

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

#### 12. Charges d'exploitation de la société

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



### **13. Diverses charges d'exploitation**

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 109 K€, les jetons de présence pour 6,6 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 125 K€.

### **RÉSULTAT FINANCIER**

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

### **RÉSULTAT EXCEPTIONNEL**

Il s'élève à + 4 K€, il se compose d'écritures de produits et charges sur les exercices antérieurs.

### **INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES**

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

### **EVÈNEMENTS POST CLOTÛRE**

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

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

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



65

Rue de Miromesnil, Paris VIII



## TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

### ■ RÉSULTAT PAR PART \*

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

\* 5 derniers exercices

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

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

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

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

## ■ TABLEAU DE FINANCEMENT

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

## ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL \*

Année (31/12)	Capital nominal 220 €	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
2015	50 798 440	- 4 778 975	230 902	2 335	346 713	1 289
2016	49 145 360	- 7 459 236	223 388	2 301	304 733	1 289
2017	47 376 780	- 7 996 741	215 349	2 269	288 764	1 307
2018	46 237 840	- 5 150 867	210 172	2 230	166 438	1 355
2019	42 337 240	- 20 783 792	192 442	2 078	435 767	1 411

\* 5 derniers exercices

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

Année	Prix de la part au 1 <sup>er</sup> janvier		Coupon exceptionnel par part **	Report à nouveau par part au 1er janvier
	Entrée	Sortie		
	€	€	€	€
2015	1 289	1 160,74	15	- 58,16
2016	1 289	1 160,74	25	- 61,19
2017	1 289	1 160,74	21,36	- 62,86
2018	1 313	1 182,36	26,36	- 39,12
2019	1 369	1 232,78	26,82	- 27,94

\* 5 derniers exercices

\*\* Versement exceptionnel brut par part

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

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

## ■ MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS \*

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

\* 5 derniers exercices

\*\* 15 j si les souscriptions excèdent les retraits

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

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

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

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

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





# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et leurs annexes au 31 décembre 2019.

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

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

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

Votre Conseil de surveillance a été tenu informé, tout au long de l'année écoulée, des projets d'acquisitions et de cessions par la société de gestion : 4 lots en viager ou en nue-propiété ont été acquis pour un montant (hors droits) de 3,4 M€ et 49 lots ont été cédés pour un montant de 18,6 M€ dégageant une plus-value nette d'impôt de 12,1 M€. Ces cessions intervenues en 2019, en ligne avec le plan d'arbitrage approuvé en 2018 par votre Conseil de Surveillance, ont permis de réaliser de très belles plus-values, contribuant à assurer la trésorerie du fonds de remboursement en même temps que la distribution d'un dividende brut de 29 €/part. Sur ce point, votre Conseil réitère sa recommandation à la société de gestion de faire pleinement bénéficier les porteurs de parts des dividendes exceptionnels nets d'impôt chaque fois que sont constatées des plus-values. Il remarque que le montant total des plus-values ayant acquitté l'impôt et distribuables, tant au titre des exercices antérieurs que du présent exercice, atteint près de 100 € par part. Il demande, en conséquence, à la société de gestion de prévoir une distribution, programmée dans le temps, de cette somme dans le respect de l'intérêt des porteurs de parts en place.

Votre Conseil de Surveillance a été informé des résultats de l'expertise immobilière menée par BNP Expertise qui se sont traduits par une revalorisation, à périmètre égal, de 12,8 % de la valeur du patrimoine. Ce chiffre positif pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive, après 3 années d'évolution négative, reflète la qualité du sous-jacent de Novapierre Résidentiel. Il a été arrêté sur la base d'une expertise effectuée entre janvier et décembre 2019. Ces chiffres auraient normalement dû conduire à une réévaluation plus significative du prix de la part. Dans le contexte d'extrême incertitude des perspectives du marché immobilier du fait de la crise du Covid-19, la proposition de différer une telle réévaluation est audible. Pour autant, il conviendra de s'assurer de ne pas s'éloigner de la réalité des valeurs de nos actifs réels et de garantir la liquidité du marché des parts.

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

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

.En conclusion, nous vous proposons :

- Après avoir entendu le rapport de notre commissaire aux comptes, d'approuver les comptes de l'exercice 2019, y compris les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution,
- D'approuver l'ensemble des résolutions soumises à votre assemblée.

Paris, le 11 mai 2020

Jean-François GUTHMANN  
Président du Conseil de surveillance



Boulevard Beaumarchais, Paris XI



# RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

Aux Associés,

### OPINION

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

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

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

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

#### Justification des appréciations

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

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

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

Comme précisé dans la note « Etat du Patrimoine - Placements immobiliers » des règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

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

#### Vérifications spécifiques

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

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



### **Responsabilités de la société de gestion**

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

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

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle

## ■ RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

Aux Associés

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

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

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

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

### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Avec la société Paref Gestion :

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

#### 1) Commission de souscription

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

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

#### 2) Commission de gestion

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

#### 3) Commission sur mutation des parts

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

#### 4) Commission sur arbitrages des actifs immobiliers

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

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



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

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

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

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

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle





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

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

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

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

*La Société de Gestion*



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



## TEXTE DES RÉSOLUTIONS

### ■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance, et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils lui ont été soumis.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

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

#### TROISIÈME RÉSOLUTION

##### Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

En conséquence, le résultat pour une part est de 0,93 euros.

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION

##### Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2019 à :

La valeur comptable	78 545 253 € soit 408 € par part
---------------------	----------------------------------

#### SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale prend acte, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI, qui s'élèvent au 31 décembre 2019 à :

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

#### SEPTIÈME RÉSOLUTION

##### Autorisation d'alimentation du fonds de remboursement

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

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

#### HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

L'Assemblée Générale prend acte qu'un montant de 5 438 962 euros a été versé aux associés de la SCPI au titre des plus-values sur cession d'immeubles au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2019, soit 26,82 euros brut pour une part.

## NEUVIÈME RÉOLUTION

### Autorisation donnée à la société de gestion de contracter des emprunts

L'assemblée générale autorise la société de gestion, en application de l'article 15 des statuts, à contracter des emprunts, avec ou sans suretés réelles, et à procéder à des

acquisitions payables à terme, dans la limite globale de 30 % de la valeur estimée des actifs immobiliers.

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

## DIXIÈME RÉOLUTION

### Pouvoirs pour formalités

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

## ■ RÉOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

## ONZIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 9 des statuts

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

#### Ancien article :

« Article 9 – Représentation des parts

Les parts sont essentiellement nominatives.

[...] »

#### Nouvel article :

« Article 9 – Représentation des parts

Les parts sont nominatives.

[...] »

## DOUZIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 10, 1<sup>er</sup> des statuts

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

#### Ancien article :

« Article 10 – Transmission des parts

1<sup>er</sup> Transmission entre vifs

[...]

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

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

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

[...]

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

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

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

[...] »

#### Nouvel article :

« Article 10 – Transmission des parts

1<sup>er</sup> Transmission entre vifs

[...]

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

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



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

[...]

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

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

[...] »

## **TREIZIÈME RÉOLUTION**

### **Modification de l'article 15 des statuts**

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

#### Ancien article :

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

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

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

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

#### Nouvel article :

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

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

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

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

## **QUATORZIÈME RÉOLUTION**

### **Modification de l'article 18 des statuts**

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

#### Ancien article :

« Article 18 – Conseil de surveillance

##### 1. Nomination

[...]

##### 2. Organisation – Réunions et délibérations

[...]

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

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

[...]

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

[...]

##### 3. Mission du Conseil de surveillance

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

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

[...]

#### 4. Responsabilité

[...]

#### 5. Rémunération

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

#### Nouvel article :

##### « Article 18 – Conseil de surveillance

#### 1. Nomination

[...]

#### 2. Organisation – Réunions et délibérations

[...]

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

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

[...]

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

[...]

#### 3. Mission du Conseil de surveillance

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

[...]

#### 4. Responsabilité

[...]

#### 5. Rémunération

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

## QUINZIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 19 des statuts

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

#### Ancien article :

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

Commissaires aux comptes

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

[...] »



Nouvel article :

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

Commissaires aux comptes

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

[...] »

## **SEIZIÈME RÉSOLUTION**

### **Pouvoirs pour formalités**

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





# NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL

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



**PAREF Gestion**  
Société de Gestion de Portefeuille  
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris  
Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86 • [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

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