La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL

2024

RAPPORT ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE 2024

Rue Jeanne Hachette, Paris XV

PAREF GESTION

SCPI DE CAPITALISATION À CAPITAL VARIABLE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
24 JUIN 2025

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de Contrôle Exercice 2024 4
Éditorial 5
Chiffres clés au 31 décembre 2024 6

1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 9
Rapport de conjoncture 10
Rapport immobilier 12
Rapport administratif et financier 15
Vie sociale 18

2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024 19
État du patrimoine 20
Variation des capitaux propres 21
Hors Bilan 21
Compte de résultat 22

3 ANNEXE AUX COMPTES 23
Règles et méthodes comptables 24
Évènements majeurs de l'exercice 24
Évènements post clôture 24
État du patrimoine 24
Variation des capitaux propres 28
Compte de résultat 29

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES 31
Évolution par part des résultats financiers 32
Emploi des fonds 33
Évolution du capital 33
Évolution du prix de la part - Distribution de la plus-value immobilière par part 33
Évolution des conditions de cession ou de retrait 33
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Novapierre Résidentiel 34
Inventaire détaillé des placements immobiliers - NovaRési1 36
Répartition géographique par valorisation des actifs 37
Tableaux transparisés en quote-part de détention - Novapierre Résidentiel & NovaRési1 37

5 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 39

6 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 41

7 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 43
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2024 44
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les Conventions Réglementées 46

8 TEXTE DES RÉSOLUTIONS 49
Résolutions à titre ordinaire 50
Résolutions à titre extraordinaire 51

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

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2024

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Jean-François GUTHMANN

MEMBRES

Jean-Luc ALEXANDRE

Gilles BOUVANT

Christian CELENTANO

Sébastien DELATTRE

Maxime DJOURHI-RIFFARD

Valérie JACQUEMIN

Stéphane METRAL

Patrick WASSE

Échéance du mandat du Conseil de surveillance : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2026

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

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

■ DÉPOSITAIRE

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

PAREF GESTION

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

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

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ

120 Clignancourt, Paris XVIII

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

L'année 2024 a présenté un certain nombre de défis pour votre SCPI Novapierre Résidentiel qui a toutefois pu concrétiser les objectifs qu'elle s'était fixés.

À fin 2024, la valeur du patrimoine de votre SCPI s'établit à 332,6 millions d'euros, enregistrant une baisse de -4,7% par rapport à l'année précédente à périmètre constant, expliquée par les défis rencontrés sur le marché résidentiel. À périmètre courant, la valeur du patrimoine a augmenté de +2,7% sur l'année, notamment du fait de la livraison des VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement).

En 2023 et 2024, votre SCPI a enregistré d'importantes demandes de retrait de la part d'investisseurs institutionnels, confrontés à des enjeux de liquidité. Afin d'y répondre, PAREF Gestion a proposé, dès l'Assemblée Générale 2024, plusieurs mesures visant à améliorer la liquidité de Novapierre Résidentiel :

- La possibilité de limiter l'utilisation du fonds de remboursement en nombre de parts par associé.
- La faculté pour la société de gestion de suspendre temporairement la variabilité du capital de la SCPI.

La première mesure a permis de faire sortir intégralement 39 associés et plus d'une centaine d'autres ont bénéficié de ce dispositif.

Cette première action a nécessité la cession d'actifs immobiliers de la SCPI. Ces cessions ont été réalisées à des valeurs supérieures aux valeurs d'expertise, générant des plus-values venant renforcer la capacité de distribution de la SCPI.

Cependant, au 16 novembre 2024, les parts en attente de retrait depuis plus de 12 mois représentaient toujours plus de 10% des parts de la SCPI. Conformément à la réglementation, une Assemblée Générale Extraordinaire a été convoquée les 5 et 20 décembre 2024 (en seconde convocation) afin d'adopter la faculté de suspendre temporairement la variabilité du capital. Cette suspension temporaire, après information des associés, du conseil de surveillance et de l'AMF, a été activée à compter du 1er avril 2025, annulant les parts en attente de retrait et ouvrant un marché secondaire dit marché de "gré à gré".

Malgré les défis rencontrés, nous restons pleinement engagés à optimiser la performance de votre SCPI, notamment à travers de nouvelles acquisitions à décote. Ainsi, au cours de l'année 2024, trois ensembles immobiliers situés à Paris 18e, Neuilly-sur-Seine et Gennevilliers, achetés en VEFA, ont été livrés. La SCPI a acquis la nue-propriété de l'ensemble de ces logements pour une période de démembrement variant de 17 à 25 ans.

De plus, nous avons également pu renouer avec une distribution de plus-value de 20 euros bruts par part (soit un taux de distribution de 1,20%) au titre de l'année 2024.

En 2025, nous suivrons les évolutions du marché secondaire et poursuivrons les ventes présentes dans le plan d'arbitrage. Cela permettra d'engager les travaux planifiés et de mieux se positionner pour de potentiels investissements, tout en réduisant l'endettement.

Nous vous remercions pour la confiance que vous nous accordez et vous assurons de notre engagement continu pour maintenir la performance de votre SCPI.

Bien sincèrement,

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

CHIFFRES CLÉS

Capitalisation	**347,9 M€**
Nombre d'associés	**2 354**
Nombre de parts en circulation	**209 086**
Prix de souscription (dont 9,95 % de commission de souscription)	**1 664 €**
Prix de retrait	**1 498,43 €**

Valeur de réalisation

Montant total	**274 805 886 €**
Montant par part	**1 314,32 €**

Valeur de reconstitution

Montant total	**330 656 964 €**
Montant par part	**1 581,44 €**

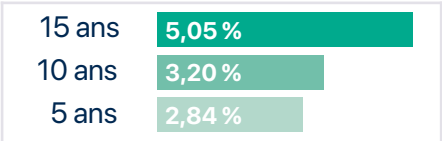
Performances

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

Taux de distribution 2024* (versement de plus-values)	**1,20%**
Revalorisation du prix de la part 2024	**-**

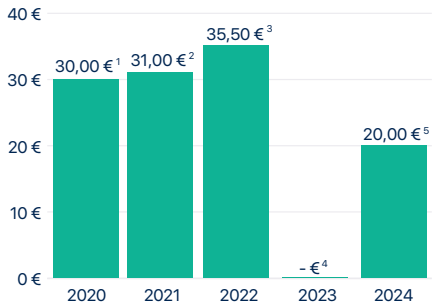
* Taux de Distribution : Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier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

Taux de rentabilité interne (TRI)**



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

Plus-value distribuée par part



1. Versement exceptionnel brut par part, soit 24,77 € net d'impôt pour les associés personnes physiques.
2. Versement exceptionnel brut par part, soit 25,59 € net d'impôt pour les associés personnes physiques.
3. Versement exceptionnel brut par part, soit 26,5 € net d'impôt pour les associés personnes physiques.
4. Aucun versement exceptionnel n'a été versé en 2023.
5. Versement exceptionnel brut par part, soit 16,04 € net d'impôt pour les associés personnes physiques.

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles	**144**
Nombre de lots*	**984**
Nombre d'appartements	**668**
Surface totale non pondérée*	**42 520 m²**

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

Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits

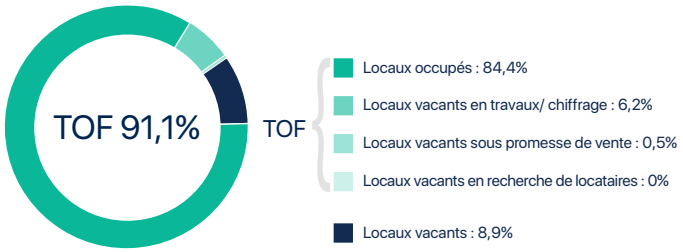
Paris	**77,8 %**
Région parisienne	**19,9 %**
Nice	**2,3 %**

Répartition par statut d'occupation

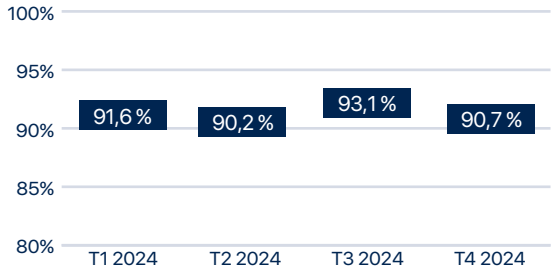
Exprimée en % de la valorisation hors droits

Libérables (Loi 89)	**51,2 %**
Nue-Propriété	**18,3 %**
Vacants	**10,3 %**
Loi 48	**8,1 %**
Vacants pour arbitrage	**7,7 %**
Maintenables (Loi 89 art 15)	**3,3 %**
Bail emphytéotique	**1,1 %**

Taux d'Occupation Financier Annuel* 2024



Évolution du Taux d'Occupation Financier Trimestriel** au cours de l'année 2024



* Taux d'Occupation Financier Annuel (TOF Annuel) : Le TOF annuel est calculé en divisant le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que les valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF annuel est obtenu en additionnant les résultats des TOF trimestriels, puis en divisant cette somme par la somme des dénominateurs correspondants des TOF trimestriels.

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

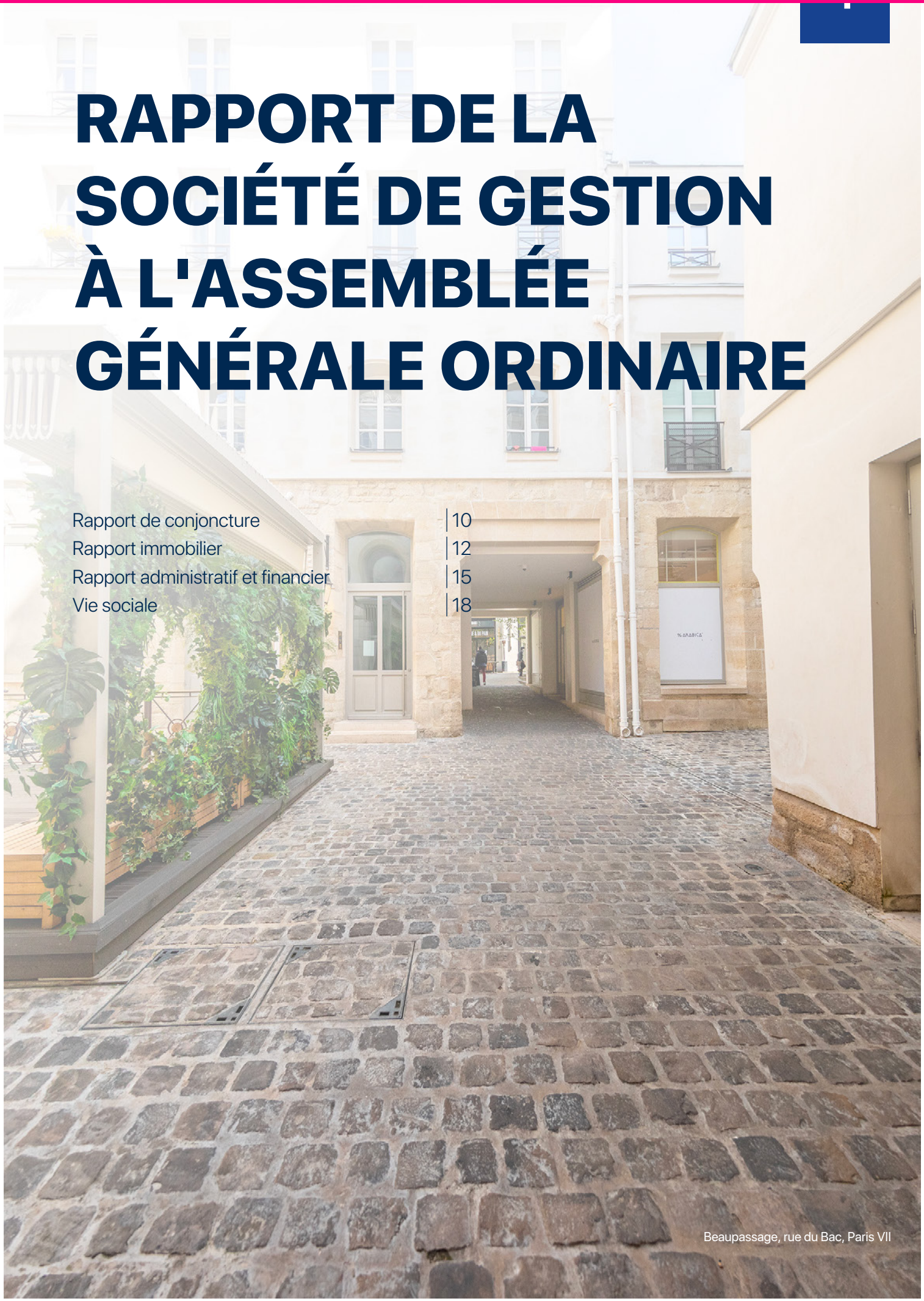
Les performances passées ne constituent en aucun cas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement dans cette SCPI comporte des risques, notamment le risque de perte en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. La SCPI, n'étant pas un produit coté, présente une liquidité réduite par rapport à d'autres actifs. Le rachat des parts par la SCPI, au prix déterminé par PAREF Gestion, est conditionné à l'existence de demandes de souscriptions à ce prix. Ce placement n'offre aucune garantie de capital. Tous les risques liés à cet investissement sont détaillés dans le DIC (Document d'Information Clé) ainsi que dans la note d'information de la SCPI, auxquels tout investisseur doit prendre connaissance avant d'investir. Chaque investisseur doit évaluer l'intérêt d'un tel investissement en fonction de sa situation personnelle et est invité à consulter un conseiller pour examiner, si nécessaire, les conséquences fiscales liées à cet investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait financé par un emprunt, il est essentiel de noter les risques spécifiques associés à ce mode de financement. Cet instrument financier n'est pas destiné aux "US Persons" (personnes américaines) telles que définies par la réglementation. La durée de placement recommandée pour cet investissement est d'au moins 10 ans.

La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

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

Rapport de conjoncture | 10
Rapport immobilier | 12
Rapport administratif et financier | 15
Vie sociale | 18



Beaupassage, rue du Bac, Paris VII

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux articles 25 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 2024. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de la vie de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation.

RAPPORT DE CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

En 2024, l'économie française a enregistré une croissance modérée de 1,1 %, soutenue par le commerce extérieur et une consommation des ménages résiliente. Le premier trimestre a été marqué par une hausse du PIB de 0,2 %, dans un contexte de tensions géopolitiques persistantes en Ukraine et au Moyen-Orient. Cette situation a mis en lumière la vulnérabilité énergétique de l'Europe et renforcé la nécessité pour la France d'accélérer sa transition énergétique.

Au deuxième trimestre, le PIB a poursuivi sa progression à +0,2 %. Toutefois, la consommation des ménages en biens a reculé de 0,2 %, traduisant une prudence accrue face à l'inflation. Les PME et TPE ont commencé à ressentir les effets d'une demande plus faible et d'incertitudes fiscales, ralentissant leurs investissements et recrutements.

Le troisième trimestre a vu une accélération de l'activité (+0,4 %), portée notamment par l'effet des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris qui ont dynamisé la consommation de services. Après trois trimestres de repli, la consommation des ménages en biens a rebondi de 0,3 %. L'inflation, mesurée par l'indice des prix à la consommation, est légèrement remontée à 1,2 % en octobre.

Le quatrième trimestre a enregistré une contraction du PIB de 0,1 %, en partie due au contrecoup post-JO. La consommation des ménages a ralenti (+0,3 % après +0,6 %) et les investissements ont baissé de 0,1 %, particulièrement dans la construction. Le pouvoir d'achat a stagné, pénalisé par une inflation toujours présente et une pression fiscale accrue.

Après une année 2023 marquée par une inflation élevée, celle-ci a nettement reflué en 2024, passant de 3,0 % en janvier à 1,3 % en décembre, pour une moyenne annuelle de 2,3 %. Cependant, les tensions commerciales mondiales ont provoqué de nouvelles pressions haussières début 2025. Dans ce contexte, la Banque de France a abaissé ses prévisions de croissance pour 2025 à 0,7 %, anticipant un impact négatif sur les exportations françaises.

En résumé, l'année 2024 a été portée par des événements ponctuels, comme les Jeux Olympiques, mais freinée par des défis géopolitiques, une inflation encore fluctuante et une consommation sous pression. L'investissement des entreprises est resté modéré dans un environnement économique toujours incertain.

Concernant le marché des fonds immobiliers, les SCPI ont connu une collecte brute de 4,7 milliards d'euros en 2024, soit une baisse de 38 % par rapport à 2023. Malgré ce repli, le taux de distribution moyen s'est amélioré pour atteindre 4,72 %, contre 4,52 % en 2023.

La capitalisation totale des SCPI a légèrement reculé de 1,7 % sur l'année, atteignant 88,5 milliards d'euros au 31 décembre 2024. La collecte a largement bénéficié aux SCPI diversifiées (68 % de la collecte brute), tandis que les SCPI bureaux, santé, logistique, commerces et résidentielles ont vu leur part reculer.

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN FRANCE EN 2024

En 2024, le marché de l'investissement résidentiel en bloc a été en demi-teinte avec un premier semestre solide (avec un volume de 1,7 milliard d'euros investi) et un rythme ralenti au second semestre avec 1,3 milliard d'euros échangé. Ainsi sur l'ensemble de l'année, le volume investi atteint environ 3 milliards d'euros soit une baisse de 10 % par rapport à l'année 2023. Néanmoins, le bilan annuel diffère en fonction des classes d'actifs résidentielles. En effet, le logement classique et intermédiaire a approché les 2,5 milliards d'euros soit une hausse de 14 % par rapport à l'année dernière, elles représentent à elles-seules 82 % du volume résidentiel transacté en 2024. En revanche, malgré une demande toujours très soutenue, les transactions de résidences *coliving* et étudiants enregistrent une baisse de 46 % et 67 % respectivement par rapport à 2023. Cette baisse s'explique par des délais de négociation assez longs, des décalages de certains dossiers en 2025 et une offre ne répondant pas toujours aux critères d'investissement des investisseurs exploitants. Le marché des résidences étudiants reste néanmoins très actif, avec de nombreuses opérations en cours de négociation dont plusieurs portefeuilles. Le marché des résidences services seniors reste quant à lui toujours très faible avec une baisse des transactions qui se poursuit, totalisant près de 75 millions d'euros en 2024. Les transactions réalisées en 2024 concernant essentiellement les résidences de coliving seniors dont le volume d'investissement moyen se situe autour de 10 millions d'euros.

La tendance haussière des taux de rendement « prime » amorcée en 2022 (+145 à 350 points de base en 3 ans selon l'actif et la localisation) s'est ainsi prolongée. En région parisienne, ils s'établissent à 5,00 % pour les résidences étudiantes avec services, 5,50 % pour les coliving et 6,50 % pour les maisons de retraite. En revanche, les rendements de l'immobilier résidentiel classique sont stables depuis un an à 3,50 % à Paris, 4,50 % à Lyon et 5,00 % à Marseille.

Les indicateurs de crédit (augmentation de la demande adressée aux banques et diminution des taux d'intérêt) favorisent un environnement propice à un redressement des marchés immobiliers. Cette dynamique devrait se poursuivre en 2025, mais de manière plus modérée que prévu initialement, avec un taux moyen des crédits autour de 3,2 %, loin de revenir à son niveau antérieur. Parallèlement, les prix immobiliers semblent amorcer une décélération, ce qui permet aux Français d'envisager un retour à un marché moins baissier, entamé dès la fin 2022 en Île-de-France. Grâce à la combinaison de la baisse des taux d'intérêt et des prix immobiliers, le pouvoir d'achat immobilier des ménages pour l'ancien a commencé à se redresser cette année. Un changement significatif de la demande vers des zones géographiques moins denses et souvent plus abordables est observé entre 2020 et 2023. Ce phénomène contribue à restaurer la solvabilité des ménages souhaitant concrétiser un projet immobilier.

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL FRANCILIEN

Grâce à l'amélioration graduelle de la solvabilité des ménages, le marché résidentiel francilien semble s'équilibrer, revenant progressivement à des volumes de ventes satisfaisant avec un rythme de baisse ralentit et des prix en baisse de -2,9 % au quatrième trimestre.

La consolidation des volumes de ventes au quatrième trimestre 2024 est assez généralisée en Ile-de-France. Cependant, les ventes restent souvent dictées par la nécessité et les notaires observent toujours des tensions et des négociations lors de la signature des actes et des rétractations inhabituelles qui témoignent de la contrainte et des hésitations des acquéreurs.

Néanmoins, bien que le nombre de ventes ait diminué de 13% en un an en Île-de-France avec 102 850 ventes de logements anciens, le volume est resté dynamique à Paris avec une baisse de 10 % par rapport à l'année dernière.

Le repli de l'activité est accompagné d'une baisse de prix généralisée en Ile-de-France avec une évolution de -2,9 % en fin d'année et un recul de – 3,0 % à Paris.

Au quatrième trimestre, en Ile-de-France, le prix est de 6 090 €/m² et dans la capitale, le prix moyen au m² est à 9 470 €.

L'arrondissement le plus cher dans l'ancien dans Paris est le 6e avec un prix de 13 460 €/m² suivi du 7e avec 12 420 €/m², le 8e arrondissement avec un prix de 11 760 €/m², l'arrondissement central (regroupant les 1er, 2e, 3e et 4e arrondissements) avec 11 300 €/m² en moyenne suivi du 16e avec 10 160 €/m². Dix arrondissements sont en dessous de 10 000 €/m², il s'agit du 10e ,11e,12e, 13e, 14e, 15e, 17e,18e, 19e et 20e.

Hors Paris, l'évolution du prix est en net recul avec pour la Petite Couronne une baisse de – 3,2 % et de -2,0 % pour la Grande Couronne. Selon la Chambre des notaires, d'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix devraient peu évoluer au cours des prochains mois. En Petite Couronne, les prix retrouveraient en avril 2025 leur niveau d'avril 2024, tant pour les appartements (-0,3 % en un an) que pour les maisons (-0,2 %). En Grande Couronne, où l'activité est un peu plus assurée, les prix pourraient augmenter de 1,3 % pour les appartements et de 2 % pour les maisons d'avril 2024 à avril 2025.

Sources : Notes de conjoncture des Notaires de France 2024, Banque de France, Etudes BPCE 2024, Cushman & Wakefield 2024 et Colliers 2024.

RAPPORT IMMOBILIER

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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

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

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

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

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

En 2024, elle s'est portée acquéreur, par l'intermédiaire de sa filiale NovaRési1 de trois ensemble immobiliers situés à Paris, Gennevilliers et Neuilly-sur-Seine, qui ont été livrés tout au long de l'année. Il s'agit des programmes suivants :

- Un programme de 11 logements et 4 parkings à Neuilly-sur-Seine représentant 767 m² pour 4,2 M € hors taxes
- Un programme de 47 logements à Paris 18e représentant près de 2 930 m² pour 19,6 M € hors taxes
- Un programme en VEFA à Gennevilliers portant sur 9 lots représentant 537 m² pour 2,0 M€ hors taxe

Côté performance, au 1er juin 2023, le prix de la part de Novapierre Résidentiel a été fixé à 1 664 € et est resté stable malgré des cessions et des plus-values distribuées à hauteur de 20 €/part soit un taux de distribution de 1,20%.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Novapierre Résidentiel par l'intermédiaire de sa filiale, la SCI NovaRési1, a acquis 65 lots d'habitation à Paris dans le 18e arrondissement, Gennevilliers et Neuilly-sur-Seine pour un montant total de 25,8 millions d'euros. Il s'agit de livraison de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA).

En 2024, Novapierre Résidentiel a procédé au programme d'arbitrages détaillé ci-dessous. Au total, vingt-et-un lots ont été cédés pour une surface représentant 1 290 m² d'appartements à un prix moyen de 7 844 €/m². Au total, le montant total des cessions s'est élevé à 10,1 millions d'euros. Les biens sont vendus libres, après départ de leurs locataires afin de maximiser la valeur de revente.

Immeuble	Surface (m²)	Prix net vendeur (€)	Valeur comptable (€)	Plus-value brute (€)	Impôts plus-values (€)	Expertise en l'état (€)
33 rue de Tocqueville - PARIS 17E	68	701 000				
51 rue Auguste Blanqui - CHOISY LE ROI	113	217 391				
10 rue Jules Ferry - LEVALLOIS	31,4	241 503				
104 avenue Ledru Rollin - PARIS 11E	41,45	434 783				
106 rue du Château - PARIS 19E	28,4	247 053				
44 rue de Berri - PARIS 8E	6,55	49 125				
33 rue de Tocqueville - PARIS 17e	34,2	370 000				
1 avenue du General Leclerc - MAISON ALFORT	73,5	338 154				
14 rue Charles d'Ivry PARIS 14E	47	458 937				
51 rue Auguste Blanqui - CHOISY LE ROI	113	217 391				
125 avenue Parmentier - PARIS 11E	40,35	420 000				
104 avenue Ledru Rollin - PARIS 11E	80,81	740 000				
5/7* av Docteur Lannelongue - MONTROUGE	75,58	310 145				
3 passage Moselle - PARIS 19E	25	241 545				
83 rue Damremont - PARIS 18E	72	638 000				
95 rue Marcadet - PARIS 18E	33,6	260 869				
128 rue des Couronnes - PARIS 20E	83,43	630 000				
44 rue de Berri - Paris 8e	71,6	906 280				
33 avenue Lowendal - PARIS 15E	84	960 000				
18b bld de la Bastille - PARIS 12 E	85,5	970 000				
44 rue de Berri - PARIS 8E	81,67	920 000				
TOTAL	**1 290**	**10 258 456**	**2 945 929**	**7 312 527**	**- 631 857**	**9 817 960**

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Comme chaque fin d'année, l'expert de Novapierre Résidentiel, BNP Paribas Real Estate, a procédé à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine existant. Celle-ci a été faite lot par lot, suivant la même méthodologie que précédemment, fondée sur le manque à gagner par rapport au loyer de marché, actualisée sur la durée estimée d'occupation. Il en résulte une valeur occupée décotée (utilisée pour le calcul de la valeur de réalisation de la SCPI) de 332,6 M€ (hors décaissements de VEFA restants) et de 333 M€ (en ne déduisant pas les décaissements de VEFA restants), à mettre en perspective avec une valeur libre de 380 M€, tel que détaillé dans le tableau Inventaire détaillé des placements immobiliers. L'écart ainsi constaté représente la plus-value qui serait réalisée en cas de libération immédiate des biens. Au total, on constate un réservoir de plus-values potentielles de 47 M€ pour Novapierre Résidentiel, à marché immobilier constant. À périmètre constant, c'est-à-dire hors acquisitions et cessions survenues lors de la période, la valeur occupée a diminué de près de -4,7 % et la valeur libre de -7,1 %. À périmètre courant, c'est-à-dire en tenant compte des acquisitions, livraison de VEFA et cessions ayant eu lieu sur la période, la valeur occupée a augmenté de +2,7% et la valeur libre de +3,9%.

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

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

Ces différents programmes totalisent des paiements de 1,7 M€ sur l'année 2024. Étant tous livrés au cours de l'année 2024, ils ont été évalués par l'expert de la SCPI et intégrés au patrimoine de la SCPI. Ces trois programmes sont évalués pour une valeur totale occupée de 34,1 M€.

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 de restitution des valorisations) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes du portefeuille.

CRÉDITS BANCAIRES

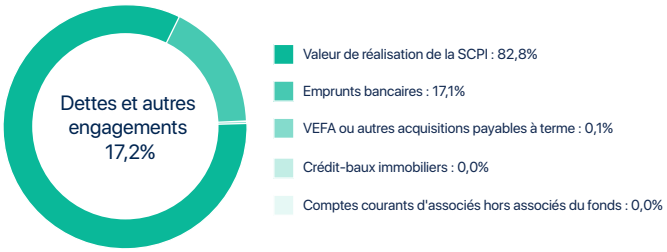
Au 31 décembre 2024, la dette bancaire globale de la SCPI s'élève à 56,9 M€ (57,8 M€ à fin 2023) dont 50 M€ de lignes de crédit (50 M€ à fin 2023), 6,9 M€ d'emprunts bancaires (7,3 M€ à fin 2023).

Le taux d'endettement (Endettement financier / Valeur des actifs immobiliers et Immobilisations en cours) est de 17,1 % (16,9 % en 2023).

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

L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2024 s'élève à 99,8 M€.

L'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) préconise aux SCPI de présenter le ratio dettes et autres engagements. Le ratio se calcule de la manière suivante (Dettes + Engagements immobiliers / (Actif Net+ Dettes + Engagements immobiliers)), avec cette méthode de calcul,l'endettement de la SCPI ressort à 17,2 % en 2023 (16,9 % en 2023).



DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

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

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

SITUATION LOCATIVE ET VENTILATION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 90,7 %. Le TOF Annuel sur les quatre trimestres 2024 s'établit à 91,1 % selon la méthodologie de l'ASPIM.

Au 31 décembre 2024, le Taux d'Occupation Physique (TOP) était de 82 %. Rappelons que le TOP est le ratio entre la surface totale occupée et la surface totale détenue par la SCPI. Il se détermine par la division (i) de la somme totale du nombre de m² occupés de surface habitable du portefeuille par (ii) la surface habitable totale du portefeuille. Il est mesuré le dernier jour du trimestre civil.

Novapierre Résidentiel détient 82 lots en loi de 1948, représentant 3 941 m²et 8,1% de la valeur du patrimoine. Les lots en loi de 89 et loi 89 libérales (soit 722 lots) totalisent 25 171 m² et représentent 54,5 % de la valeur du patrimoine.

Fin 2024, les lots en nue-propriété et sous bail emphytéotique représentent 8 272 m², soit 19,4 % de la valeur du patrimoine. Les lots vacants représentent 10,3 % de la valeur du patrimoine.

PERSPECTIVES 2025

En 2024, la livraison des VEFA 120 Clignancourt, Neuilly Garnier et Gennevilliers est venue agrandir le portefeuille. La livraison de ces VEFA sont respectivement intervenues en février, juillet et octobre 2024. Ces biens viennent compléter le panel d'actifs achetés avec une décote, en ligne avec la stratégie de la SCPI. Ils offrent une revalorisation mécanique du patrimoine à mesure que la décote s'estompe, ce qui permet au portefeuille d'être moins dépendant des ralentissements de marché. À la suite de la suspension temporaire de la variabilité du capital, la SCPI continuera également son programme d'arbitrages, le but étant de maintenir une performance globale en ligne avec les années précédentes, fondée sur un couple de revalorisation du portefeuille et une distribution de plus-values de cessions.

RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

Au cours de l'année 2024, le capital effectif a diminué et est de 209 086 parts, par émission de 90 parts moins le rachat de 90 parts compensées par la collecte et de 1757 parts via le fonds de remboursement, grâce aux campagnes de sorties via le fonds de remboursement organisées au cours de l'année 2024. Les parts faisait l'objet d'une demande de retrait sont dès réception inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription (article 422-218 du Règlement général de l'AMF). À l'attention de nouveaux souscripteurs : il ne peut être cependant procédé à l'émission de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur ce registre prévu à l'article 122-218 des demandes de retrait à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Sur l'exercice 2024, 90 parts ont été souscrites, compensées par autant de retraits, et 1 757 parts ont fait l'objet d'un rachat par le fonds de remboursement. Au 31 décembre 2024, le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 46 757.

ÉVOLUTION DU CAPITAL (exprimé en nombre de parts)

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	210 843	65	65	0	0	210 843	2 378
II	210 843	7	7	0	0	210 843	2 378
III	210 843	11	11	0	0	210 843	2 381
IV	210 843	7	7	1 757	0	209 086	2 354

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2024.

FONDS DE REMBOURSEMENT

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

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

Le fonds de remboursement a fait l'objet de dotation au cours de l'année 2024 à hauteur de 3,2 M€. Deux campagnes de sorties via le fonds de remboursement ont été opérées afin de satisfaire une partie des demandes de retraits.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2024		31/12/2023	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable (1)	103 066 317	492,94	102 828 278	487,7
Valeur de réalisation (2)	274 805 886	1 314,32	293 808 297	1 393,49
Valeur de reconstitution (3)	330 656 964	1 581,44	351 562 429	1 667,41

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

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

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

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

	Montant (€)	Montant par part (€)	% de la valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	**274 805 886**	**1 314,32**	**83,1%**
Frais d'acquisition	22 950 753	109,77	6,9%
Commissions de souscription	32 900 225	157,35	10,0%
Valeur de reconstitution	**330 656 964**	**1 581,44**	**100,0%**

Les frais d'acquisition sont composés des droits d'enregistrements actuellement en vigueur et des autres frais (Due Diligences, brokers, avocats le cas échéant) payés historiquement à l'acquisition.

Ces frais représentent respectivement 6,9% et 0% de la valeur vénale des actifs immobiliers.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution conformément aux articles L. 214-94 et L. 214-109 du Code monétaire et financier. Il est fixé dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 1 423,30 € et 1 739,58 € sur la base de la valeur de reconstitution 2023). Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

Le prix de la part a augmenté le 1er juin 2023, il est de 1 664 € et est resté identique en 2024.

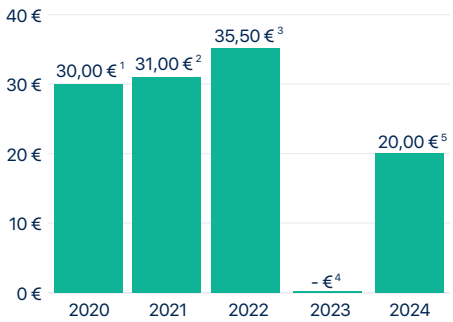
AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à -524 725 €. Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

Report à nouveau après affectation du résultat 2023	**-4 678 278 €**
RÉSULTAT AU 31/12/2024	**-524 725 €**
Acompte sur distribution	- 0
Affectation du résultat 2024 au report à nouveau	**-524 725 €**
REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2024 APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**-5 203 003 €**

DISTRIBUTION DES PLUS-VALUES

Les plus-values nettes et affectées en capitaux propres s'élèvent à 18,4 millions d'euros. La société de gestion a décidé de verser 20 €/part au titre de l'année 2024.



1. Versement exceptionnel brut par part, soit 24,77 € net d'impôt pour les associés personnes physiques.
2. Versement exceptionnel brut par part, soit 25,59 € net d'impôt pour les associés personnes physiques.
3. Versement exceptionnel brut par part, soit 26,58 € net d'impôt pour les associés personnes physiques.
4. Aucun versement exceptionnel n'a été versé en 2023.
5. Versement exceptionnel brut par part, soit 16,04 € net d'impôt pour les associés personnes physiques

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

PERFORMANCES

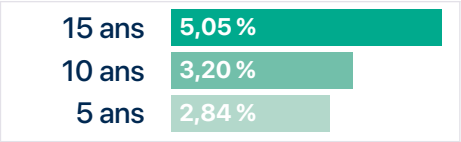
Taux de distribution 2024* (versement de plus-values) :	**1,20%**
Revalorisation du prix de la part 2024 :	**-**

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

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

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE**

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 5, 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 2,84 %, 3,20 % et 5,05 % au 31/12/2024. Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.



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

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

La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

Sur l'exercice 2024, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales, incluant les rémunérations fixes et variables non différées, versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 24 personnes bénéficiaires (effectif moyen) sur l'exercice 2024 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 2 253 438,16 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 906 638,64 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables non différées versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 346 799,52 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

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

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

Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2024, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit un effectif moyen de 6 personnes sur l'exercice 2024) s'élève à 1 160 684,06 euros.

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

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

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

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2024 sont de -5,08 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine est de 22,38 € pour l'année 2024.

La Société de Gestion est tenue de vous communiquer la valeur immobilière d'une part de votre SCPI, notamment pour vous aider à déterminer si vous êtes redevable de l'IFI. Cette valeur est arrêtée au niveau de la SCPI et correspond à la valeur des actifs immobiliers sous-jacents, rapportés à une part. Elle s'élève à 1 450,04 €, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 96,77 %. Sur l'exercice 2024, le montant des abandons de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt s'élève à 0,00 € pour une part en jouissance.

Rappel

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

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

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

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

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

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

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre Résidentiel se tiendra **le mardi 24 juin 2025, à quinze heures trente minutes, au Châteauform' Monceau Vélasquez, 2 Avenue Vélasquez, 75008 PARIS**. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de votre SCPI s'est réuni quatre fois durant l'exercice, puis le 24 mars 2025 aux fins d'une part d'arrêter les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2024 tels qu'ils seront soumis à la présente Assemblée Générale Ordinaire ; d'autre part pour se prononcer en faveur des évolutions statutaires proposées par la Société de Gestion.

REPRISE DES SOMMES DISPONIBLES SUR LE FONDS DE REMBOURSEMENT

Il est rappelé aux associés qu'aux termes des résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 décembre 2024, il a été constaté que les parts en attente de retrait inscrits sur le registre de la SCPI depuis plus de 12 mois représentaient plus de 10% des parts de la société et que, depuis cette date, la société se trouvait dans la situation visée à l'article L. 214-93, II du Code monétaire et financier (blocage du marché des parts).

Ainsi, il a également été pris acte que la Société de Gestion était désormais en mesure d'activer le mécanisme de suspension des effets de la variabilité du capital. Puis, sur décision de la Société de Gestion, la variabilité du capital de la SCPI Novapierre Résidentiel a été suspendue à compter du 1er avril 2025, après information du Conseil de surveillance, de l'AMF et des associés. Pour rappel, la décision de suspendre les effets de la variabilité du capital prise par la Société de Gestion entraîne :

- l'annulation des demandes de souscription et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre et l'information par la Société de Gestion des souscripteurs et associés concernés ;
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI (marché secondaire), dans les conditions définies à l'article 14-3 ci-après.

En conséquence de ce qui précède, le fonds de remboursement mis en place et dont les liquidités étaient initialement destinées au seul remboursement des associés n'a plus vocation à s'appliquer. Ainsi, nous vous demanderons d'approuver la décision visant à reprendre les sommes disponibles sur ce fonds afin de les allouer à d'autres postes (huitième résolution).

La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024

État du patrimoine | 20
Variation des capitaux propres | 21
Hors Bilan | 21
Compte de résultat | 22

120 Clignancourt, Paris XVIII

ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2024 (€)		31/12/2023 (€)	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
➢ **IMMOBILISATIONS LOCATIVES**					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	124 281 276	292 219 586	127 315 084	317 351 365
Immobilisations en cours	1	655 306		529 457	
➢ **PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS**		-			
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		-		-	
Gros entretiens	2	-138 061		-1 945 685	
Provisions pour risques et charges	3	-52 000		-	
Immobilisations financières contrôlées	4	18 000 999	22 267 503	18 000 999	17 528 509
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				-	
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		**142 747 520**	**314 487 089**	**143 899 855**	**334 879 874**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées	5				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	6	17 597 024	17 597 024	15 744 024	15 744 024
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II		**17 597 024**	**17 597 024**	**15 744 024**	**15 744 024**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
➢ **CRÉANCES**					
Locataires et comptes rattachés	7	1 762 708	1 762 708	1 843 966	1 843 966
Autres créances	8	4 543 822	4 543 822	2 528 920	2 528 920
Provision pour dépréciation des créances	7	-772 573	-772 573	-893 837	-893 837
➢ **VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS**		-	-		
Valeurs mobilières de placement	9	-	-	61 083	61 083
Fonds de remboursement	10	1 308 126	1 308 126	264 844	264 844
Autres disponibilités	11	2 321 637	2 321 637	644 235	644 235
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		**9 163 720**	**9 163 720**	**4 449 210**	**4 449 210**
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
➢ **DETTES**					
Dettes financières	12	-59 036 949	-59 036 949	-58 609 780	-58 609 780
Dettes d'exploitation	13	-2 300 978	-2 300 978	-1 987 047	-1 987 047
Dettes diverses	13	-5 104 623	-5 104 623	-668 587	-668 587
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		**-66 442 550**	**-66 442 550**	**-61 265 414**	**-61 265 414**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances	8	602	602	602	602
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		**602**	**602**	**602**	**602**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		**103 066 317**		**102 828 278**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			**274 805 886**		**293 808 298**

La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	31/12/2023 Situation de clôture (€)	Affectation résultat N-1 (€)	Autres mouvements (€)	31/12/2024 Situation de clôture (€)
CAPITAL				
Capital souscrit	46 385 460		- 386 540	45 998 920
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
Primes d'émission ou de fusion	86 911 189		- 1 755 276	85 155 913
Primes d'émission en cours de souscription				-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 41 259 926		- 14 898	- 41 274 824
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLES	**15 469 833**		**2 919 478**	**18 389 311**
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	**- 3 407 270**	**- 1 271 008**		**- 4 678 278**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE ANTÉRIEUR	**- 1 271 008**	**1 271 008**		**-**
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTÉRIEUR				
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			**- 524 725**	**- 524 725**
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION				
TOTAL GÉNÉRAL	**102 828 278**	**-**	**238 039**	**103 066 317**

HORS BILAN

En €	31/12/2024	31/12/2023
Dettes garanties	6 873 816	7 320 629
Engagements donnés	586 528	1 573 043
Engagements reçus	2 612 048	893 677
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
TOTAL	**10 072 392**	**9 787 349**

Au 31 décembre 2024, la SCPI Novapierre Résidentiel a signé 6 promesses de ventes qui auront lieu au cours de l'exercice 2024.

Certains emprunts ou lignes de crédits comportent des engagements financiers :

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

COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2024 (€)	31/12/2023 (€)
PRODUITS IMMOBILIERS			
➢ **PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**			
Loyers	1	6 560 919	6 663 261
Charges facturées	2	1 164 087	373 317
Produits des participations contrôlées		-	-
Produits annexes		1 815	1 810
Reprises de provisions gros entretien	3	1 833 917	98 376
Reprise de provisions douteux	3	427 120	198 262
Reprise de provisions risques et charges immobiliers		-	-
Produits financiers rattachés à des immeubles		-	-
Transfert de charges immobilières	4	8 436	35 655
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		**9 996 293**	**7 370 681**
➢ **CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**			
Charges ayant leur contrepartie en produits	5	1 164 087	373 317
Travaux de gros entretiens	5	152 903	98 376
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5	2 788 749	2 585 474
Dotations aux provisions pour gros entretiens	6	26 293	332 813
Dotations aux provisions douteux	7	305 856	333 547
Dotation de provisions risques et charges immobiliers	7	52 000	
Autres charges immobilières	8	492 273	389 750
Charges d'intérêts des emprunts	9	3 165 960	2 700 442
Dépréciation des titres de participation contrôlés		-	-
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		**8 148 121**	**6 813 720**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I-II)		**1 848 173**	**556 961**
➢ **PRODUITS D'EXPLOITATION**			
Reprise d'amortissement d'exploitation		-	-
Reprise de provision d'exploitation		-	-
Transfert de charges d'exploitation	10	226 227	582 040
Reprises de provisions pour créances douteuses			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		**226 227**	**582 040**
➢ **CHARGES D'EXPLOITATION**			
Commission de la société de gestion	11	1 880 887	1 967 998
Charges d'exploitation de la société	12	675 078	285 226
Divers charges d'exploitation	13	133 142	173 464
Dotations aux amortissements d'exploitation		-	-
Dotations aux provisions d'exploitation		-	-
Dépréciation des créances douteuses		-	-
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		**2 689 106**	**2 426 688**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I-II)		**- 2 462 879**	**- 1 844 648**
➢ **PRODUITS FINANCIERS**			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants		-	
Autres produits financiers		46 087	
Reprises de provisions sur charges financières			16 678
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		**46 087**	**16 678**
➢ **CHARGES FINANCIÈRES**			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II			
RÉSULTAT FINANCIER (C = I-II)		**46 087**	**16 678**
➢ **PRODUITS EXCEPTIONNELS**			
Produits exceptionnels		43 894	
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		**43 894**	**-**
➢ **CHARGES EXCEPTIONNELLES**			
Charges exceptionnelles			
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		**-**	**-**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)		**43 894**	**-**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		**- 524 725**	**- 1 271 008**

ANNEXE AUX COMPTES

Règles et méthodes comptables | 24
Évènements majeurs de l'exercice | 24
Évènements post clôture | 24
État du patrimoine | 24
Variation des capitaux propres | 28
Compte de résultat | 29

rue Hélène Michaud, Gennevilliers (92)

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

Durant l'année, une vingtaine de lots ont été cédés pour 10,3 M€, dégageant une plus-value de 7,1 M€. 4 M€ de plus-value ont été distribué début 2025 au titre de l'exercice 2024.

Sur sa filiale SCI NOVARESI1, 3 actifs en VEFA ont été livrés :

- Gennevilliers le 31/10/2024 pour une valeur comptable de 2,3 M€
- Clignancourt le 04/02/2024 pour une valeur comptable de 22 M€
- Neuilly sur Seine le 09/07/2024 pour une valeur comptable de 4,8 M€

Depuis octobre 2024, conformément aux résolutions votées par les associés en juillet 2024, la SCPI Novapierre Résidentiel a limité le nombre de parts proposées via le fonds de remboursement à hauteur de 16 parts par associé.

Au 16 novembre 2024, les parts en attente de retrait depuis plus de 12 mois représentaient cependant toujours plus de 10% des parts de la SCPI. Conformément à la réglementation, une Assemblée Générale Extraordinaire a été convoquée les 5 et 20 décembre 2024 pour adopter la faculté de suspendre temporairement la variabilité du capital.

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Compte tenu des parts en attente de retrait, au 1er avril 2025, après information des associés, du conseil de surveillance et de l'AMF, le capital de la SCPI a été temporairement suspendu, annulant ainsi l'ensemble des parts en attente de retrait et ouvrant un marché secondaire.

ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

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

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

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

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

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

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

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

	31/12/2023 (€)	Acquisitions (€)	Travaux immobilisés (€)	Cessions (€)	Sortie composant	31/12/2024 (€)
Terrains nus						
Terrains et constructions	127 315 084			2 945 929	87 878	124 281 276
Construction sur sol d'autrui						
Immobilisations en cours de construction	529 457		125 849			655 306
Autres						
TOTAL	**127 844 540**	**0**	**125 849**	**2 945 929**	**87 878**	**124 936 582**

2. Provision pour gros entretiens

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

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 31/12/2023 (€)	Dotation		Reprise		Reprise
		Achat d'immeuble (€)	Patrimoine existant au 01/01/2024 (€)	Vente d'immeuble (€)	Patrimoine existant au 01/01/2024 (€)	
Dépenses prévisionnelles sur 2024	755 932		-		755 932	-
Dépenses prévisionnelles sur 2025	934 081		-		843 083	90 998
Dépenses prévisionnelles sur 2026	204 071		2 705		195 956	10 820
Dépenses prévisionnelles sur 2027	33 600		3 066		27 467	9 199
Dépenses prévisionnelles sur 2028	18 000		6 521		11 479	13 043
Dépenses prévisionnelles sur 2029			14 000			14 000
TOTAL	**1 945 685**		**26 293**		**1 833 917**	**138 060**

Le plan pluriannuel de travaux a été remanié en profondeur au cours des exercices 2024. L'éligibilité des travaux a été revue, leur nature affinée et détaillée afin de suivre désormais un plan mieux adapté aux besoins de la SCPI. Il en découle des ajustements (reprises de provisions) au 31 décembre 2024 dont le détail figure ci-dessus.

3. Provision pour risques et charges

Une provision pour risques et charges a été évalué à 52 K€ suite à l'assignation de la SCPI et du locataire par la ville de Paris, ce dernier ayant sous-loué son appartement en meublé de tourisme. La SCPI n'a pas été condamnée en 1ère instance mais le locataire a fait appel.

4. Immobilisations financières contrôlées

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

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

Au 31 décembre 2024, la SCPI Novapierre Résidentiel détient des parts de la SCI NOVARESI1 pour 18 000 999 € en valeur d'acquisition ; la valeur des titres s'établit à 22 267 503 €.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

5. Immobilisations financières non contrôlées

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

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

Au 31 décembre 2024, la SCPI Novapierre Résidentiel ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

6. Avances en compte courant

Au 31 décembre 2024, le compte courant auprès de la SCI NOVARESI1 s'élève à 17 597 024 €. Une convention de compte courant a été établie en date du 20 décembre 2022. Il a été utilisé pour financer les appels de fonds des VEFA.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

7. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2024 est de 1 763 K€ contre 1 844 K€ au 31 décembre 2023, détaillées ci-dessous.

Les créances locataires s'élèvent à 906 K€ et se répartissent en 205 K€ de solde clients et 701 K€ de factures à établir sur les redditions de charges.

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

Au 31 décembre 2024, les créances douteuses, pour 857 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 773 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 306 K€ et la reprise à 427 K€.

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

CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2024 (€)	31/12/2023 (€)
Créances locataires	906 199	786 040
Créances douteuses	856 509	1 057 926
Dépréciation des créances locataires	-772 573	-893 837
TOTAL	**990 135**	**950 129**

	31/12/2023 (€)	Dotation de l'exercice (€)	Reprise de l'exercice (€)	31/12/2024 (€)
Évolution des dépréciations	893 837	305 856	427 120	772 573
TOTAL	**893 837**	**305 856**	**427 120**	**772 573**

8. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 4 544 K€ est détaillé dans le tableau ci-après.

La variation du compte État entre 2023 et 2024 augmente avec les impôts sur plus-value dégagés des ventes pour 632 K€ puis diminue avec le prélèvement à la source sur la distribution de plus-value pour 446 K€.

Le compte Syndics pour 625 K€ comprend les dépôts fonds de roulements et les comptes fournisseurs débiteurs.

Les autres débiteurs incluent principalement les comptes de notaires. Les 3 dernières ventes de l'année ont eu lieu le 30 décembre 2024 pour 1,8 M€ et les fonds ont été reçu en janvier 2025.

AUTRES CRÉANCES

	31/12/2024(€)	31/12/2023(€)
Intérêts ou dividendes à recevoir		
État et autres collectivités	1 971 625	1 777 115
Syndics	625 371	637 850
Autres débiteurs	1 946 826	113 955
Sous-total "Autres créances"	**4 543 822**	**2 528 920**
Charges constatées d'avance	602	602
TOTAL	**4 544 424**	**2 529 522**

9. Valeurs mobilières de placement

En 2024, les parts détenues au FCP CM-AM MONETAIRE pour 61 K€ ont été vendues, dégageant une plus-value de 26 K€.

10. Fonds de remboursement

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

Le tableau ci-dessous détaille les mouvements sur l'exercice 2024 :

Sur l'exercice 2024, les produits de cessions immobiliers ont permis de doter le fonds de remboursement de 3,2 M€. Ainsi, des retraits de 1 757 parts ont été effectués par le fonds de remboursement.

En €	31/12/2023	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2024
Fonds de remboursement	264 844			264 844
Prélèvement sur les résultats				
Produits des cessions d'immeubles		3 200 000		3 200 000
Remboursement des parts sociales			2 156 718	-2 156 718
TOTAL	**264 844**	**3 200 000**	**2 156 718**	**1 308 127**

11. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2024 est de 2 322 K€ contre 644 K€ au 31 décembre 2023.

12. Dettes financières

Les dettes financières sont détaillées ci-dessous et incluent 50 M€ de lignes de crédit, 7 M€ d'emprunts bancaires, 284 K€ d'intérêts courus, un solde de fonds de remboursement pour 1 308 K€ et les dépôts de garanties locataires pour 571 K€.

DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2024 (€)	31/12/2023 (€)
Dettes envers les Établissements de crédit	56 873 816	57 320 629,00
Concours bancaires courants, intérêts courus	284 198	414 021,00
Sous-Total de dettes envers les établissements de crédit	**57 158 014**	**57 734 650**
Fonds dispo à rembourser	1 308 126	264 844,00
Dépôts de garanties reçus	570 809	610 286,00
TOTAL	**59 036 949**	**58 609 780**

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2024 (€)	31/12/2023 (€)
Emprunts immobiliers	56 873 816	57 320 629
Autres emprunts		
TOTAL	**56 873 816**	**57320629**

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS (en €)	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe	**452 425**	**1 867 236**	**4 554 155**	**6 873 816**
Emprunts amortissables	452 425	1 867 236	4 554 155	6 873 816
Emprunts "in fine"				
Emprunts à taux variable	**30 000 000**	**20 000 000**	**-**	**50 000 000**
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"	30 000 000	20 000 000		50 000 000
TOTAL	**30 452 425**	**21 867 236**	**4 554 155**	**56 873 816**

13. Autres dettes et comptes de régularisation

Les soldes créditeurs locataires s'élève à 107 K€ et des avoirs à établir pour 331 K€.

Les fournisseurs et comptes rattachés se composent de fournisseurs relatifs à l'activité immobilière pour 468 K€ et des factures non parvenues pour 1,5 M€

Le compte État et autres collectivités comprend principalement les taxes sur les locaux vacants pour 314 K€ et la TVA collectée.

Les autres créditeurs correspondent à des soldes notaires de 740 K€ et des encaissements en attente de souscriptions pour 37 K€.

Les Dividendes correspondent à la distribution de plus-value de 3,7 M€ (prélèvement des impôts sur plus-value inclus) et aux sommes à régulariser dues aux associés pour 152 K€.

AUTRES DETTES

	31/12/2024 (€)	31/12/2023 (€)
Locataires créditeurs	437 287	538 196
Fournisseurs et comptes rattachés	1 970 202	1 571 778
État et autres collectivités	320 228	107 744
Autres créditeurs	790 380	268 525
Dividendes	3 887 504	169 391
Produits constatés d'avance		
TOTAL DES AUTRES DETTES	**7 405 601**	**2 655 634**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrits

Au 31 décembre 2024, la valeur de la part souscrite est de 1 664€. Ce prix est ventilé entre la valeur nominale de la part sociale (220 €) et la prime d'émission (1 444€).

2. Prélèvement sur la prime d'émission

Conformément aux statuts de la SCPI, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. Sur l'exercice 15 K€ de commissions de souscription ont été déduits.

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 nette totale de 7,1 M€ (produits de cession 10,3 M€ - 3,2 M€). Le montant brut des plus-values distribuées en 2024 est de 4 M€.

Le solde de la réserve de plus ou moins-value est de 18 389 K€ en fin d'exercice.

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

	Produits de cession (€)	Valeur comptable (€)	Distribution (€)	Sous total plus ou moins values (€)	Sortie de composant (€)	Total plus ou moins values (€)
À nouveau au 1er janvier 2024				20 484 160	-5 014 327	15 469 833
Ventes 2024 :						
75017 PARIS 31-33 rue Tocqueville - lot 227	701 000	92 892		608 108		608 108
75011 PARIS 104 avenue Ledru Rollin - lots 5 et 27	434 783	90 540		344 243		344 243
94600 CHOISY LE ROI 51 rue Auguste Blanqui - lot 1116	217 391	153 160		64 231		64 231
92300 LEVALLOIS 10 rue Jules Ferry - lot 145	241 503	44 972		196 531		196 531
75014 PARIS 106 rue Château - lot 25	247 053	36 588		210 465		210 465
75008 PARIS 44/48 rue Berri- lot 67	49 125	21 248		27 877		27 877
75017 PARIS 31-33 rue Tocqueville - lot 224	370 000	44 269		325 731		325 731
94700 MAISONS-ALFORT 1-3 avenue Général Leclerc - lot 56	338 154	53 357		284 797		284 797
94600 CHOISY LE ROI 51 rue Auguste Blanqui - lot 1126	217 391	156 153		61 238		61 238
75014 PARIS 14 rue Charles Divry - lot 4	458 937	112 050		346 887		346 887
75011 PARIS 125 avenue Parmentier - lot 8	420 000	53 357		366 643		366 643
75011 PARIS 104 avenue Ledru Rollin - lot 4	740 000	172 317		567 683		567 683
92120 MONTROUGE 5/7* avenue Docteur Lannelongue - lot 49	310 145	165 065		145 080		145 080
75019 PARIS 3 passage Moselle - lot 31	241 545	28 695		212 850		212 850
75018 PARIS 83 rue Damrémont - lot 21-22	638 000	90 402		547 598		547 598
95 RUE MARCADET - PARIS lot 19	260 869	70 000		190 869		190 869
75020 PARIS 128 rue Couronnes - lot 6	630 000	280 140		349 860		349 860
75008 PARIS 44/48 rue Berri - lot 9	906 280	281 540		624 740		624 740
75015 PARIS 7 rue Alexandre Cabanel - lot 30	960 000	374 408		585 592		585 592
75012 PARIS 18b-20-20b boulevard bastille - lot 2053	970 000	343 236		626 764		626 764
75008 PARIS 44/48 rue Berri - lot 55	906 280	281 540		624 740		624 740
Sous-total	**10 258 456**	**2 945 929**		**27 796 687**	**-5 014 327**	**22 782 360**
Frais sur cessions		211 329		-211 329	0	-211 329
Distributions plus-values 2024			-4 181 720	-4 181 720	0	-4 181 720
Sortie composants						
	10 258 456	**3 157 258**	**-4 181 720**	**23 403 638**	**-5 014 327**	**18 389 311**

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève après affectation du résultat de 2023 à – 4 678 278 €.

Après affectation du résultat de 2024 il s'élèvera à – 5 203 003 €.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à une perte de 524 725 €, aucun acompte n'a été distribué au cours de l'année.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2023 soit :

- Résultat de l'exercice 2023 = - 1 271 008 €
- Affectation de la totalité en report à nouveau dont le montant débiteur a été porté de – 3 407 270 € à – 4 678 278 €.

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 2024 s'élèvent à 6,6 M€ contre 6,7 M€ pour 2023, relativement stables par rapport à 2023.

2. Charges facturées

Le montant de 1 164 K€ se décompose entre les charges immobilières récupérables pour 1 035 K€, les taxes pour 104 K€ et des refacturations diverses pour 25 K€.

3. Reprises de provisions

Elles correspondent à la reprise sur provisions pour gros entretiens pour un montant de 1 834 K€. Il y a eu un ajustement de la provision 2023 pour 1 248 M€, développé ci-avant au point 2 de l'état du patrimoine.

Une reprise pour créances douteuses de 427 K€ dont 334 K€ liés aux créances prescrites passées en irrécouvrables.

4. Transferts de charges immobilières

Le montant de 8,4 K€ correspond à des remboursements d'assurance suite à des sinistres.

5. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice s'élève à 4 106 K€ (charges récupérables d'exploitation et de taxes récupérables pour 1 164 K€, charges d'entretien pour 2 789 K€, gros entretien pour 153 K€).

6. Dotations aux provisions pour gros entretiens

La dotation pour provisions gros entretien s'élève à 26 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au point 2 de l'état du patrimoine.

7. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation aux provisions pour créances douteuses a été constatée pour 305 K€.

Une dotation pour risques et charges de 52 K€ a été provisionné cette année. Le point est développé au point 3 de l'état du patrimoine.

8. Autres charges immobilières

Le solde des autres charges immobilières correspond principalement à 144 K€ d'honoraires avocats, 3 K€ d'honoraires architectes, 10 K€ de diagnostics et d'honoraires locatifs et 335 K€ au titre des passages en pertes de créances irrécouvrables.

9. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement ANC 2016-03 les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière, pour 3 166 K€, en hausse par rapport à l'exercice 2023, en raison de l'augmentation des taux d'intérêt.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

10. Transfert de charges d'exploitation

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

Les transferts d'un montant de 226 K€ se décomposent en commissions de souscriptions pour 14 K€, en commissions d'arbitrage pour 195 K€ et au titre des frais de cession pour 17 K€.

11. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2024 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 1 669 K€ (8 % des loyers nets encaissés et des produits financiers avec un minimum trimestriel de 6,15 €/m², indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction, base 3ème trimestre 2013).
- Commission de souscription* : 17 K€ (8,29 % HT, soit 9,95% TTI des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier : 75 € HT par bénéficiaire)
- commission sur arbitrage : 195 K€ (de 2% pouvant être réduite à 1.5% lors de ventes intermédiées par des tiers avec un maximum 5% HT du montant de l'actif)
- Commission de pilotage des travaux : 0 K€ (0.5% HT maximum des travaux)

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

12. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont des honoraires du dépositaire pour 162 K€, des expertises immobilières pour 84 K€, des commissaires aux comptes pour 46 K€, des honoraires avocats pour 41 K€ et des honoraires divers pour 342 K€ (Indemnité protocole promoteur F. Faure)

13. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend principalement les frais de cession pour 17 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 30 K€, les frais de fonctionnement pour 66 K€ et les jetons de présence pour 20 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

Ce poste comprend les intérêts des comptes rémunérés perçus en 2024 pour 46 K€.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Ce poste reprend les profits sur les comptes prescrits soldés en 2024 pour 44 K€.

La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

Évolution par part des résultats financiers 32
Emploi des fonds 33
Évolution du capital 33
Évolution du prix de la part - Distribution de la plus-value immobilière par part 33
Évolution des conditions de cession ou de retrait 33
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Novapierre Résidentiel 34
Répartition géographique par valorisation des actifs 36
Inventaire détaillé des placements immobiliers - NovaRési1 37
Tableaux transparisés en quote-part de détention - Novapierre Résidentiel & NovaRési1 37

rue des Mares, Romainville (93)

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2020		2021		2022		2023		2024	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
➢ **REVENUS**										
Recettes locatives brutes	39,9	99,9	39,4	99,7	39,5	100,0	33,4	99,2	36,7	98,7
Produits des participations contrôlées								-		-
Produits financiers							0,1	0,2	0,2	0,6
Produits divers	0,1	0,1	0,1	0,3	-	-	0,2	0,5	0,3	0,7
TOTAL REVENUS	**39,95**	**100**	**39,46**	**100**	**39,54**	**100**	**33,68**	**100**	**37,16**	**100**
➢ **CHARGES**										
Commission de gestion	16,0	40,0	24,0	60,8	17,0	42,9	9,4	27,8	8,9	24,0
Autres frais de gestion	- 6,1	- 15,4	- 15,0	- 37,9	- 8,1	- 20,4	- 0,6	- 1,7	2,8	7,4
Charges locatives et entretien du patrimoine	18,9	47,4	17,8	45,1	21,9	55,3	16,4	48,6	21,8	58,8
Charges financières sur emprunt	3,4	8,5	4,9	12,4	5,3	13,3	12,8	38,1	15,0	40,5
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**32,2**	**80,5**	**31,8**	**80,4**	**36,0**	**91,1**	**38,0**	**112,7**	**48,6**	**130,7**
➢ **Amortissement net**										
- patrimoine										
- autres										
➢ **Provisions nettes**	**19,4**	**48,5**	**- 20,3**	**- 51,4**	**- 0,7**	**- 1,7**				
- pour travaux	3,7	9,4	- 1,0	- 2,4	- 2,2	- 5,6	1,1	3,3	- 8,6	- 23,1
- autres	23,1	57,8	- 21,3	- 53,9	- 2,9	- 7,3	0,6	1,9	- 0,3	- 0,9
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	**46,2**	**115,7**	**- 42,5**	**- 107,7**	**- 5,8**	**- 14,6**	**1,8**	**5,2**	**- 8,9**	**- 24,0**
TOTAL CHARGES	**78,37**	**196,20**	**- 10,75**	**- 27,25**	**30,26**	**76,49**	**39,71**	**117,92**	**39,65**	**106,71**
RÉSULTAT	**-15,31**		**28,96**		**6,38**		**-6,04**		**- 2,49**	
Variation report à nouveau	-15,31		28,96		6,38		-6,04		- 2,49	
Variation autres réserves										
Revenus distribués (hors plus-values)										
Rappel Plus-values distribuées	30,00		31,00		35,50				20,00	
Total Revenus distribués	**30,00**		**31,00**		**35,50**				**20,00**	
Nombre de parts au 31.12	**190 094**		**201 168**		**210 843**		**210 843**		**209 086**	
NOMBRE DE PARTS MOYEN POUR L'EXERCICE	**179 980**		**193 331**		**206 303**		**210 552**		**210 574**	

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

La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

EMPLOI DES FONDS

En €	Total au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
FONDS COLLECTES	133 296 649	- 2 141 816	131 154 833
+ cessions d'immeubles	49 088 605	2 907 958	51 996 563
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	15 469 833	2 919 478	18 389 311
+ Financement	57 396 319	- 522 503	56 873 816
- Commissions de souscription	- 27 156 057	- 16 609	- 27 172 666
- achat d'immeubles	- 176 933 145		- 176 933 145
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 14 103 870		- 14 103 870
+ Fonds remboursement	264 844	1 043 283	1 308 127
-Achat d'immeuble indirect	- 33 745 023	- 1 853 000	- 35 598 023
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**3 578 155**	**2 336 790**	**5 914 945**

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année (31/12)	Capital nominal (220 €/part)	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
2020	41 820 680	-1 218 194	190 094	1 984	1 490 127	1 467
2021	44 256 960	18 518 081	201 168	2 131	3 126 143	1 555
2022	46 385 460	16 364 232	210 843	2 271	2 085 269	1 622
2023	46 385 460	0	210 843	2 368	553 207	1 664
2024	45 998 920	-2 141 816	209 086	2354	14 976	1 664

5 derniers exercices

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

Année	Prix de la part au 1er janvier		Coupon exceptionnel par part *	Report à nouveau par part au 1er janvier
	Entrée	Sortie		
	€	€	€	€
2020	1 411	1 270,61	30,00	-40,29
2021	1 555	1 400,00	31,00	-23,48
2022	1 622	1 460,61	35,50	-22,41
2023	1664	1498,43	0,00	-16,16
2024	1664	1498,43	20,00	-22,19

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

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

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Parts retirées		Demandes en suspens	Délai moyen d'exécution	Rémunération du gérant sur les cessions (€)
	Nombre	% des parts en circulation			
2020	14 891	7,83	3 610	60	
2021	10 080	5,01		60	
2022	4 160	1,97		60	
2023	3 446	1,63	24 052	60	
2024	1 847	0,87	46 757	60	

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL

Code Postal	Ville	Adresse	Date d'achat	Nb d'appartements	Surface (m²)	Valeur Comptable (€)	Valeur occupée 2024 (€)*	Valeur libre 2024 (€)	Valeur occupée 2023 (€)
92200	**NEUILLY-SUR-SEINE**	Charcot	24/06/1997	1	56	45 616			
75016	**PARIS**	Fantin Latour	07/08/1997	1	52	55 644			
75020	**PARIS**	Pyrénées	12/09/1997	1	42	36 130			
75020	**PARIS**	Villiers de l'Isle Adam	12/09/1997	1	73	56 321			
92100	**BOULOGNE**	Pierre Grenier	02/10/1997	2	69	63 265			
75018	**PARIS**	Saint Ouen	28/10/1997	1	52	36 588			
75015	**PARIS**	Plélo	19/12/1997	2	163	349 560			
TOTAL ACQUISITIONS 1997				**9**	**507**	**643 124**	**3 730 000**	**4 025 450**	**4 230 000**
75017	**PARIS**	Jonquière	23/01/1998	1	50	36 977			
75016	**PARIS**	Georges Mandel	07/02/1998	1	111	186 756			
75016	**PARIS**	Raffet	24/11/1998	3	112	245 370			
75007	**PARIS**	Grenelle	15/12/1998	1	9	15 520			
TOTAL ACQUISITIONS 1998				**6**	**282**	**484 623**	**2 830 000**	**2 951 280**	**3 160 000**
75009	**PARIS**	Amsterdam	10/01/1999	1	28	44 977			
75017	**PARIS**	Tocqueville	20/10/1999	5	301	457 037			
75004	**PARIS**	Lombards	22/12/1999	3	174	273 744			
75003	**PARIS**	Debelleyme	28/12/1999	2	54	61 373			
75006	**PARIS**	Seine	28/12/1999	1	98	289 653			
75010	**PARIS**	Vinaigriers	28/12/1999	2	88	76 351			
75012	**PARIS**	Elisa Lemonnier	28/12/1999	1	52	51 294			
92700	**COLOMBES**	Henri Neveu	28/12/1999	1	82	60 979			
75018	**PARIS**	Hermel	28/12/1999	4	215	250 155			
TOTAL ACQUISITIONS 1999				**20**	**1 092**	**1 565 563**	**9 360 000**	**10 439 213**	**11 300 000**
75011	**PARIS**	Parmentier	27/01/2000	3	91	136 823			
75011	**PARIS**	Oberkampf	11/02/2000	1	92	150 376			
75009	**PARIS**	Chauchat	31/03/2000	3	95	154 994			
75004	**PARIS**	Francs Bourgeois	22/05/2000	5	279	515 278			
75002	**PARIS**	Montmartre	23/05/2000	1	44	45 449			
94700	**MAISONS ALFORT**	Général Leclerc	08/06/2000	2	101	91 469			
75016	**PARIS**	Faisanderie	04/10/2000	1	66	106 714			
92300	**LEVALLOIS PERRET**	Jules Ferry	23/10/2000	3	91	97 443			
75011	**PARIS**	Charonne	20/12/2000	1	40	71 804			
75014	**PARIS**	Charles Divry	20/12/2000	1	47	99 837			
75011	**PARIS**	Folie Méricourt	20/12/2000	6	196	226 234			
75018	**PARIS**	Damrémont	21/12/2000	9	456	1 188 783			
TOTAL ACQUISITIONS 2000				**36**	**1 598**	**2 885 204**	**13 066 000**	**14 502 290**	**16 395 000**
75012	**PARIS**	Charenton	08/01/2001	3	159	198 401			
75013	**PARIS**	Peupliers	25/01/2001	2	100	116 244			
75005	**PARIS**	Lyonnais	09/02/2001	2	79	154 845			
75005	**PARIS**	Flatters	09/02/2001	1	54	105 843			
75012	**PARIS**	Picpus	09/02/2001	2	80	91 590			
75020	**PARIS**	Couronnes	09/02/2001	3	152	17 711			
75019	**PARIS**	Moselle	09/02/2001	1	20	23 900			
75014	**PARIS**	Château	01/03/2001	1	48	52 206			
94000	**VINCENNES**	Diderot	01/03/2001	2	70	77 749			
75020	**PARIS**	Mouraud	01/03/2001	2	59	41 583			
75013	**PARIS**	Providence	01/03/2001	1	57	67 078			
75011	**PARIS**	Montreuil	02/04/2001	3	69	75 006			
75013	**PARIS**	Gobelins	03/08/2001	12	799	2 160 839			
TOTAL ACQUISITIONS 2001				**35**	**1 746**	**3 182 995**	**13 710 000**	**15 162 833**	**16 460 000**
75011	**PARIS**	Ledru Rollin	26/02/2002	1	45	19 750			
75012	**PARIS**	Maurice de Fontenay	12/04/2002	10	570	581 570			
75011	**PARIS**	Montreuil	17/05/2002	11	534	758 084			
75010	**PARIS**	Lafayette	29/05/2002	31	1 080	1 271 319			
75012	**PARIS**	Charenton	31/10/2002	1	-	507 001			
75012	**PARIS**	Charles Nicolle	31/10/2002	4	211				
75019	**PARIS**	Secrétan	12/12/2002	2	203	339 978			
75013	**PARIS**	Colonie	26/12/2002	3	205	411 277			
TOTAL ACQUISITIONS 2002				**63**	**2 848**	**3 888 979**	**21 405 000**	**22 991 257**	**24 765 000**

Code Postal	Ville	Adresse	Date d'achat	Nb d'appartements	Surface (m²)	Valeur Comptable (€)	Valeur occupée 2024 (€)*	Valeur libre 2024 (€)	Valeur occupée 2023 (€)
75019	**PARIS**	Slmon Bolivar	15/04/2003	10	376	656 332			
92170	**VANVES**	Parc	15/04/2003	1	47	72 600			
92130	**ISSY LES MOULINEAUX**	Henri Tariel	15/04/2003	4	211	328 143			
75011	**PARIS**	Roquette	29/04/2003	4	183	399 149			
75002	**PARIS**	Thorel	29/04/2003	1	80	163 800			
75020	**PARIS**	Ménilmontant	11/06/2003	2	139	138 084			
75018	**PARIS**	Doudeauville	30/09/2003	27	1 330	2 477 918			
75012	**PARIS**	Charles Baudelaire	30/12/2003	1	53	90 000			
75018	**PARIS**	Marcadet	30/12/2003	2	61	110 000			
TOTAL ACQUISITIONS 2003				**52**	**2 480**	**4 436 026**	**19 370 000**	**20 599 032**	**20 410 000**
75014	**PARIS**	Raymond Losserand	01/03/2004	18	697	1 641 781			
75015	**PARIS**	Dombasle	26/03/2004	6	313	717 702			
75008	**PARIS**	Berri	15/07/2004	7	460	1 549 423			
92200	**NEUILLY SUR SEINE**	Argenson	22/07/2004	16	1 207	4 698 603			
75015	**PARIS**	Alexandre Cabanel	23/07/2004	5	428	1 865 311			
75019	**PARIS**	Botzaris BLOC	23/12/2004	37	3 273	7 864 451			
75014	**PARIS**	Moulin Vert	30/12/2004	1	46	80 000			
75015	**PARIS**	Bouilloux Lafont	30/12/2004	1	42	95 000			
TOTAL ACQUISITIONS 2004				**91**	**6 466**	**18 512 271**	**59 190 000**	**61 715 373**	**63 071 000**
94600	**CHOISY LE ROI**	Auguste Blanqui	22/02/2005	2	153	262 913			
75018	**PARIS**	Etienne Jodelle	25/04/2005	2	63	150 707			
92600	**ASNIERES SUR SEINE**	Balzac	21/09/2005	1	42	92 000			
75012	**PARIS**	Plcpus	22/09/2005	1	23	69 000			
92000	**NANTERRE**	Alexandre	22/09/2005	3	94	155 317			
94000	**VINCENNES**	Laitières	22/09/2005	1	26	52 000			
75012	**PARIS**	Bastille	15/12/2005	7	527	2 251 376			
92290	**CHATENAY MALABRY**	Verriere	23/12/2005	9	957	1 277 256			
TOTAL ACQUISITIONS 2005				**26**	**1 885**	**4 310 569**	**8 742 500**	**9 320 374**	**11 172 000**
75008	**PARIS**	Bienfaisance	31/05/2006	1	146	550 000			
92400	**COURBEVOIE**	Georges Clemenceau	15/06/2006	1	70	160 000			
78320	**LE MESNIL ST DENIS**	Patriarches	15/06/2006	2	139	200 000			
92370	**CHAVILLE**	St Paul	15/06/2006	2	91	200 000			
92100	**BOULOGNE BILLANCOURT**	Vauthier	15/09/2006	2	147	637 000			
75009	**PARIS**	JB Pigalle	29/12/2006	3	227	977 000			
92200	**NEUILLY SUR SEINE**	Berteaux Dumas	29/12/2006	2	266	1 667 037			
TOTAL ACQUISITIONS 2006				**13**	**1 086**	**4 391 037**	**8 560 000**	**8 950 180**	**9 235 000**
75016	**PARIS**	Pompe	23/01/2007	1	123	662 930			
75008	**PARIS**	Commandant Rivière	13/02/2007	4	337	1 745 732			
75008	**PARIS**	Franklin Roosevelt	13/02/2007	2	217	1 091 131			
75020	**PARIS**	Surmelin	14/03/2007	4	205	677 743			
75011	**PARIS**	Charonne	28/03/2007	5	328	1 453 259			
75011	**PARIS**	République	30/03/2007	4	328	1 150 000			
75016	**PARIS**	Albéric Magnard	09/05/2007	2	205	1 100 000			
75011	**PARIS**	Malte	11/05/2007	12	562	2 133 448			
75005	**PARIS**	Monge	28/05/2007	2	169	1 018 739			
75014	**PARIS**	Lourcine	07/08/2007	9	695	3 170 000			
92000	**NANTERRE**	Volant	02/10/2007	16	1 037	1 101 063			
92000	**NANTERRE**	Waldeck-Rochet	02/10/2007	13	895	862 047			
92000	**NANTERRE**	Dr Foucault	02/10/2007	8	403	433 550			
75016	**PARIS**	Fontaine	22/10/2007	19	1 257	5 002 153			
78170	**LA CELLE SAINT CLOUD**	Mail de L'Europe	30/11/2007	8	588	1 116 977			
92110	**CLICHY**	Jean-Jaurès	27/12/2007	3	160	405 639			
TOTAL ACQUISITIONS 2007				**112**	**7 509**	**23 124 411**	**53 017 200**	**56 590 659**	**56 583 000**
75011	**PARIS**	Beaumarchais	26/02/2008	1	96	381 347			
78000	**VERSAILLES**	Pont Colbert	29/04/2008	3	195	471 876			
92300	**LEVALLOIS PERRET**	Président Wilson	29/04/2008	9	717	3 761 896			
92120	**MONTROUGE**	Dr Lannelongue	29/04/2008	9	544	1 245 464			
TOTAL ACQUISITIONS 2008				**22**	**1 552**	**5 860 583**	**10 590 000**	**11 346 788**	**10 950 000**
6000	**NICE**	Congrès	20/10/2010	13	1 209	3 830 687			
TOTAL ACQUISITION 2010				**13**	**1 209**	**3 830 687**	**7 550 000**	**7 842 110**	**6 960 000**
75020	**PARIS**	Désirée	02/11/2011	14	779	4 042 414			
TOTAL ACQUISITIONS 2011				**14**	**779**	**4 042 414**	**6 260 000**	**6 620 530**	**6 890 000**

Code Postal	Ville	Adresse	Date d'achat	Nb d'appartements	Surface (m²)	Valeur Comptable (€)	Valeur occupée 2024 (€)*	Valeur libre 2024 (€)	Valeur occupée 2023 (€)
75016	**PARIS**	Alboni	20/01/2012	1	170	1 400 000			
92110	**CLICHY**	Paris	31/01/2012	2	87	283 200			
75016	**PARIS**	Mirabeau	20/06/2012	4	457	2 684 487			
TOTAL ACQUISITIONS 2012				**7**	**714**	**4 367 687**	**6 565 000**	**6 765 815**	**7 175 000**
75006	**PARIS**	Cherche Midi	15/09/2014	1	133	1 100 000			
75006	**PARIS**	Garancière	15/09/2014	1	118	900 000			
TOTAL ACQUISITIONS 2014				**2**	**251**	**2 000 000**	**3 360 000**	**3 658 680**	**3 210 000**
75007	**PARIS**	Duvivier	11/04/2016	1	81	660 000			
75009	**PARIS**	Condorcet	08/07/2016	1	55	232 800			
75013	**PARIS**	Régnault	06/12/2016	1	65	305 610			
TOTAL ACQUISITIONS 2016				**3**	**201**	**1 198 410**	**2 005 000**	**2 128 607**	**2 055 000**
75005	**PARIS**	Mouffetard	07/03/2017	1	90	445 000			
75014	**PARIS**	Alésia	05/09/2017	1	90	374 000			
75019	**PARIS**	Curial	05/09/2017	1	70	242 000			
75015	**PARIS**	Volontaires	11/09/2017	1	94	447 000			
75004	**PARIS**	Béthune	22/12/2017	1	192	1 300 000			
TOTAL ACQUISITIONS 2017				**5**	**536**	**2 808 000**	**5 235 000**	**6 367 775**	**5 555 000**
75008	**PARIS**	Miromesnil	23/02/2018	5	287	2 320 000			
92300	**LEVALLOIS**	Pdt Wilson	04/05/2018	12	914	4 844 730			
75016	**PARIS**	Suchet	31/10/2018	3	177	890 000			
TOTAL ACQUISITIONS 2018				**20**	**1 378**	**8 054 730**	**11 680 000**	**13 824 038**	**11 580 000**
75015	**PARIS**	Amiral Roussin	29/03/2019	1	119	920 000			
75011	**PARIS**	Beaumarchais	29/03/2019	1	117	785 000			
75006	**PARIS**	Mayet	26/06/2019	1	148	308 000			
92400	**COURBEVOIE**	Jean-Pierre Timbaud	29/03/2019	1	68	1 580 000			
TOTAL ACQUISITIONS 2019				**4**	**452**	**3 593 000**	**4 525 000**	**4 824 896**	**4 455 000**
92200	**NEUILLY SUR SEINE**	Charles De Gaulle	06/03/2020	1	164	1 543 320			
75014	**PARIS**	Sablière	31/03/2020	1	47	308 600			
75016	**PARIS**	Mozart	03/08/2020	1	324	2 550 051			
75008	**PARIS**	Lisbonne	31/08/2020	1	40	285 000			
75007	**PARIS**	Beaupassage	07/10/2020	10	471	3 190 000			
75009	**PARIS**	Viollet-le-Duc	30/10/2020	1	105	710 000			
75005	**PARIS**	Saint-Michel	02/12/2020	1	107	760 000			
92200	**NEUILLY SUR SEINE**	Vital Bouhot	09/12/2020	1	106	790 000			
75015	**PARIS**	Jeanne Hachette	15/12/2020	1	47	385 000			
TOTAL ACQUISITIONS 2020				**18**	**1 411**	**10 521 971**	**11 396 886**	**17 546 375**	**11 375 000**
92200	**NEUILLY SUR SEINE**	26/28 Rue Jacques Dulud	10/02/2021	1	106	950 000			
75015	**PARIS**	59 Avenue Felix Faure	24/03/2021	2	280	2 900 800			
92220	**BAGNEUX**	12 Rue Jean-Baptitste Fortin	18/11/2021	1	64	200 000			
TOTAL ACQUISITIONS 2021				**4**	**450**	**4 050 800**	**3 375 000**	**3 458 047**	**3 705 000**
93230	**ROMAINVILLE**	49/59 Rue Benfleet et 18/22 rue des Mares	01/07/2022	28	2 820	6 528 192			
TOTAL ACQUISITIONS 2022				**28**	**2 820**	**6 528 192**	**6 740 000**	**10 478 592**	**6 660 000**
TOTAL GÉNÉRAL				**603**	**39 252**	**124 281 276**	**292 219 586**	**322 110 194**	**317 351 000**

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

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - NOVARÉSI1

Code Postal	Ville	Adresse	Date d'achat	Nb d'appartements	Surface (m²)	Valeur Comptable (€)	Valeur occupée 2024 (€)	Valeur libre 2024 (€)	Valeur occupée 2023 (€)
75014	**PARIS**	1 rue Maria Helena Vieira da Silva	13/07/2021	15	974	6 903 700			
TOTAL ACQUISITIONS 2022				**15**	**974**	**6 903 700**	**6 570 000**	**9 749 775**	**6 470 000**
92230	**GENNEVILLIERS**	10-12 rue Héloïse Isabelle Michaud	31/10/2024	9	535	2 290 227			-
75018	**PARIS**	120 rue de Clignancourt	04/02/2024	47	2 911	22 031 867			-
92200	**NEUILLY SUR SEINE**	25 rue Garnier	09/07/2024	11	774	4 860 389			-
TOTAL ACQUISITIONS 2024				**67**	**4 220**	**29 182 482**	**34 148 000**	**48 050 797**	**0**
TOTAL GÉNÉRAL				**82**	**5 194**	**36 086 182**	**40 718 000**	**57 800 572**	**6 470 000**

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALORISATION DES ACTIFS

TABLEAU RÉCAPITULATIF**	% des valeurs d'expertises	Nb lots expertisés*	Surface (m²)	Valeur Comptable 2024 (€)	Valeur occupée 2024 (€)*	Valeur libre 2024 (€)	Valeur occupée 2023 (€)*
Île-de-France	21%	193	14 096	43 508			
Paris	77%	479	29 141	113 024			
Région	2%	13	1 209	3 831			
TOTAL FIN 2024	**100%**	**685**	**44 446**	**160 362**	**332 937 586**	**379 910 766**	**323 821 000**

*Lots expertisés : appartements, chambres, parkings sans les déductions faites des décaissements restants sur les VEFA

**Inclus acquistion de NovaRési1

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

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Résidentiel	Autres	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	44 446*		44 446
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	160 362 373		160 362 373
Valeurs estimées du patrimoine (€)	332 937 586		332 937 586

*Lots annexes inclus

Financements mis en place

En €	au niveau de la SCPI	au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	56 873 816		56 873 816
Emprunts affectés à l'exploitation			
Lignes de crédits			
Découverts bancaires			

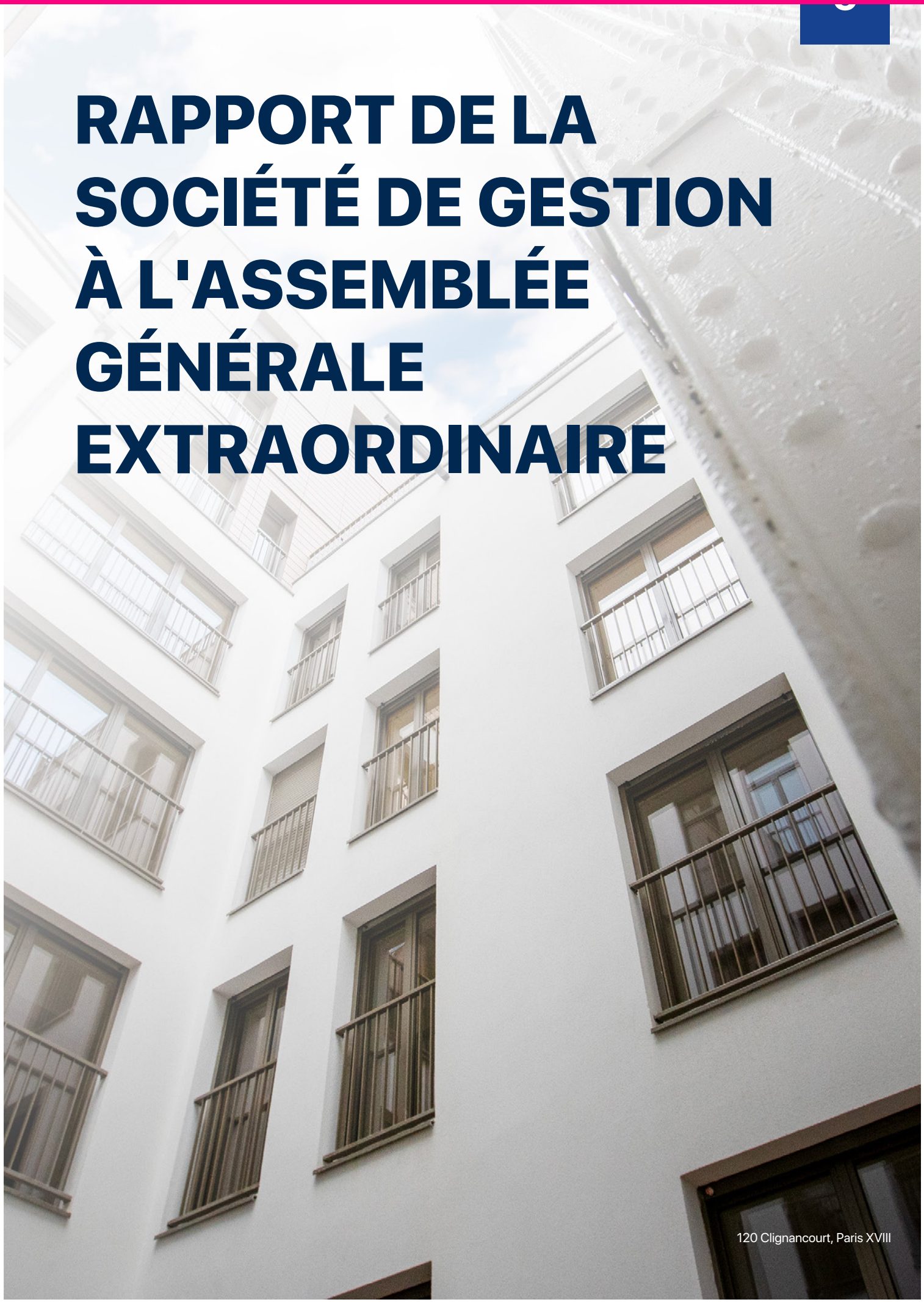
Résultats retenus en pourcentage de détention

En €	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	6 562 735		6 562 735
Charges non récupérables	-3 272 586		-3 272 586
Travaux non récupérables et gros entretien	-152 903		-152 903
Impact des douteux	121 264		121 264
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	-1 654 660		-1 654 660
Autres charges d'exploitation	-808 219	-11 914	-820 133
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	-3 165 960		-3 165 960
Autres charges financières	0		0
Produits financiers	46 087		46 087
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel	43 894		0

La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

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



120 Clignancourt, Paris XVIII

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire conformément à l'article 26 des statuts de la Société afin de soumettre à votre approbation des évolutions statuaires qui seront présentées au vote sur chacune de nos SCPI. Celles-ci proposent la modification des dispositifs relatifs à la vie sociale et à la gouvernance des SCPI. Il est rappelé à toutes fins utiles que ces évolutions sont issues de la nouvelle Ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 tendant à moderniser le fonctionnement des organismes de placement collectif notamment les SCPI. Vous trouverez ci-dessous quelques précisions sur les modifications envisagées. Le rapport du Conseil de surveillance s'est prononcé sur l'ensemble de ces résolutions, en page 41.

MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE :

Conformément à la nouvelle réglementation en vigueur, nous vous proposons de modifier les modalités liées à la composition du Conseil de surveillance. Désormais, le Conseil pourrait être composé de trois (3) membres au minimum et de douze (12) au maximum contre sept (7) membres au minimum sous l'ancienne réglementation. Nous vous demanderons d'approuver cette modification (dixième résolution).

MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES :

Conformément à la nouvelle réglementation en vigueur, nous vous proposons de modifier les modalités liées au fonctionnement des assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Désormais, celles-ci pourront se tenir sans quorum prérequis.

Par ailleurs, les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la SCPI n'ont plus l'obligation d'être approuvées par l'assemblée générale ordinaire, celles-ci étant préalablement présentées au Conseil de surveillance. Nous vous demanderons d'approuver ces modifications (onzième, douzième et treizième résolutions).

La société de gestion

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

rue Garnier, Neuilly-sur-Seine (92)

Mesdames, Messieurs,

La Société de Gestion nous a présenté le rapport annuel dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et leurs annexes au 31 décembre 2024.

Votre Conseil de surveillance, qui s'est réuni à 6 reprises durant l'année 2024, a été tenu informé de la marche de la SCPI, des projets d'arbitrages, de la situation locative des appartements, de la situation financière et surtout des difficultés liées à la situation de liquidité du marché des parts.

Au 31 décembre 2024, votre SCPI comptait 2 354 associés (contre 2 368 au 31/12/2023) détenant 209 086 parts (contre 210 843 parts au 31/12/2023), dont 46 757 parts en attente de retrait. Sa capitalisation a très légèrement décrue (- 0,8% %) pour s'établir à 347,9 M€ (contre 350,8 M€ au 31/12/2023). Le prix de souscription au 31/12/2024 de 1 664 € est resté inchangé depuis le 1er juin 2023.

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

Les 21 cessions intervenues en 2024 ont permis de réaliser une plus-value de 7,17 M€. Tout en reconnaissant que, dans le contexte difficile de l'année 2023, la décision de la Société de Gestion de ne pas distribuer de plus-values était compréhensible, votre Conseil a souhaité faire pleinement bénéficier les porteurs de parts des distributions nettes d'impôts chaque fois que sont réalisées des plus-values. À ce titre, il s'est réjoui qu'une distribution de 20 euros/part soit intervenue le 19 février 2025 au titre de l'année 2024. Il remarque que le montant total des plus-values ayant déjà acquitté l'impôt et distribuables, tant au titre des exercices antérieurs que du présent exercice, reste à un niveau élevé de 78,6 € par part.

Votre Conseil de surveillance a suivi, avec une vigilance particulière, l'évolution de la collecte et les demandes de retrait et a signalé dès 2023 que toutes les options devaient être étudiées et présentées par la société de gestion afin de retrouver une liquidité des parts. De manière concomitante, des demandes de retraits importants de plusieurs investisseurs institutionnels ont totalement bloqué le marché des parts avec 46 757 parts en attente de retrait au 31/12/2024, soit plus de 22 % de la capitalisation de la SCPI.

Dans un contexte de hausse significative des taux directeurs et du coût du crédit depuis 2023 entrainant une forte baisse des valeurs des actifs immobiliers résidentiels, tout particulièrement à Paris et en Île-de-France (– 2,9 % sur l'année 2024), l'actif patrimonial de Novapierre Résidentiel s'est montré particulièrement résilient avec une valorisation en légère hausse à périmètre courant (+2,7 % par rapport à l'année 2023). Ces chiffres des expertises immobilières semestrielles menées par BNP Expertise reflètent la qualité intrinsèque de l'actif sous-jacent.

Confrontée à cette crise de liquidité, la Société de Gestion a présenté à votre Conseil de surveillance des propositions de modifications statutaires soumises deux fois à votre approbation dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité qualifiée le 11 juillet 2024 et ultérieurement le 20 décembre 2024 à la demande de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

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

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

À l'issue de deux réunions tenues le 05/03/2025 et le 24/03/2025 entièrement consacrées à ce sujet, votre Conseil de surveillance a émis un avis favorable à la proposition d'activer la clause de suspension de variabilité du capital à compter du 1er avril 2025.

À ce jour, la confrontation des premiers ordres déposés aux mains de la Société de Gestion n'ont pas encore permis de trouver un prix d'équilibre.

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

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

En conclusion, nous vous proposons :

- Après avoir entendu le rapport du Commissaire aux comptes, d'approuver les comptes de l'exercice 2024, y compris les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution,
- D'approuver l'ensemble des résolutions soumises à votre assemblée, y compris celles relatives aux modifications statutaires visant à moderniser le fonctionnement des organismes de placement collectifs notamment les SCPI

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

Paris, le 7 mai 2025

Jean-François GUTHMANN

Président du Conseil de surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2024 | 44
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les Conventions Réglementées | 46

Rue Commandant Rivière, Paris VIII

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

À l'assemblée générale de la société NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

En outre :

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

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

À l'assemblée générale de la société NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la SCI NovaRési1 :

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

  Au titre de l'exercice 2024, le montant total des avances s'élèvent à €. 17 597 024,38.

Avec la société de gestion PAREF Gestion :

Conformément à l'article 21 des statuts, votre S.C.P.I. verse à la société de gestion PAREF Gestion les rémunérations suivantes :

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

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

  Au titre de l'exercice 2024, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges une commission de souscriptions de €. 16 609. Cette charge a été imputée sur la prime d'émission, et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la S.C.P.I.

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

  Au titre de l'exercice 2024, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges une commission de gestion €. 1 668 836.

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

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

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

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

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

Au titre de l'exercice 2024, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges une commission d'arbitrage de €.195 422 imputée sur le compte de plus et moins-values.

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

  Au titre de l'exercice 2024, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de suivi et de pilotage des travaux.

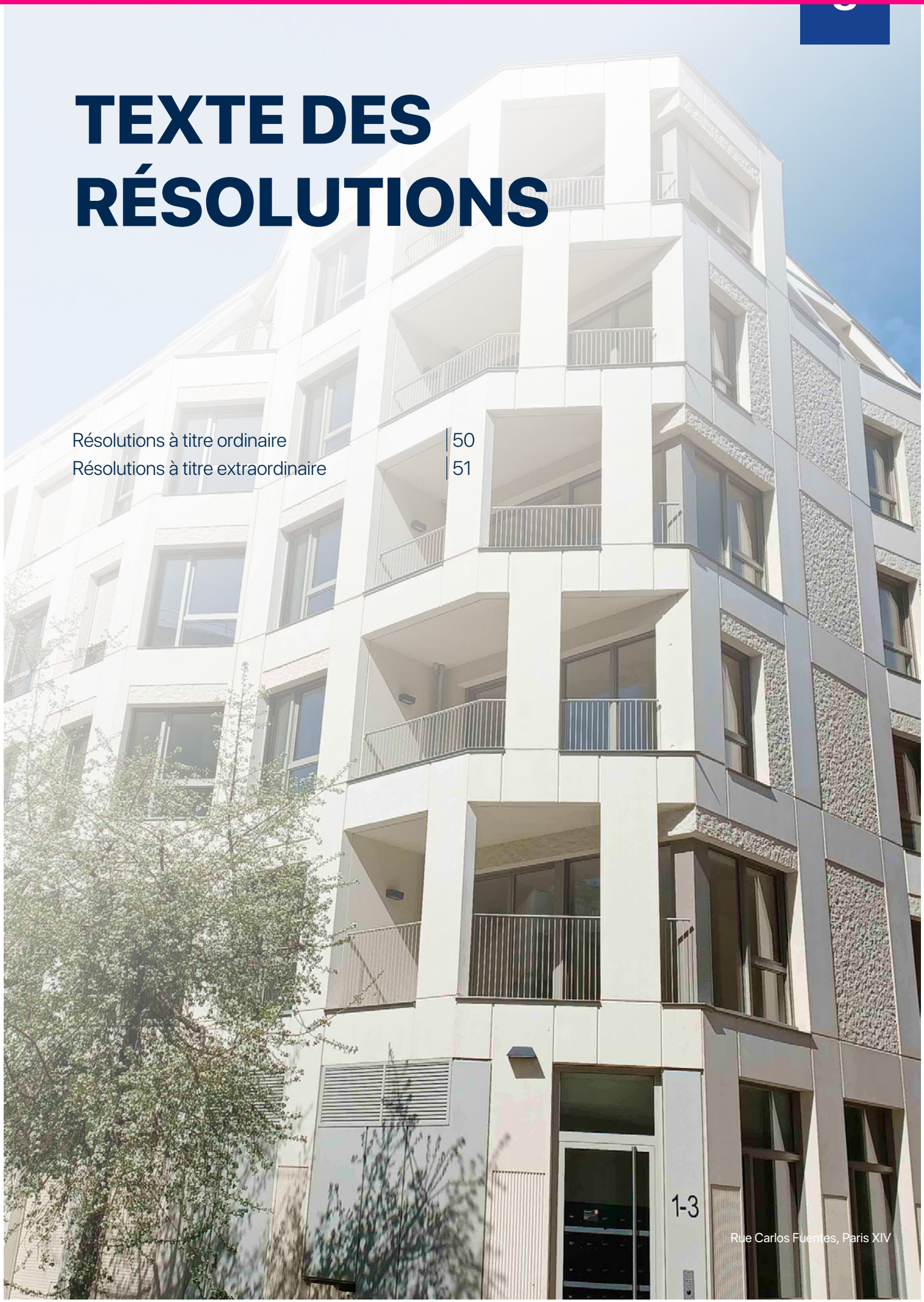
Paris La Défense,
KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé

La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

La SCPI Novapierre Résidentiel
FranceSCPI.com

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Résolutions à titre ordinaire | 50
Résolutions à titre extraordinaire | 51



Rue Carlos Fuentes, Paris XIV

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte des conclusions desdits rapports et approuve ces derniers tels qu'ils lui ont été présentés.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus a la société de gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF Gestion de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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

Résultat au 31/12/2024	-524 725 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	-4 678 278 €
Distribution 2024	0 €
Solde report à nouveau au 31/12/2024	**-5 203 003 €**

En conséquence, le résultat par part, calculé, à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance de l'année, est de – 2,49 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 2024 à :

La valeur comptable	**103 066 317 € soit 492,94 € 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 2024 à :

La valeur de réalisation	**274 805 886 € soit 1 314,32 € par part**
La valeur de reconstitution	**330 656 964 € soit 1 581,44 € par part**

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution trimestrielle des "plus et moins-values sur cession d'immeubles" et à l'affectation en prime d'émission des "moins-values sur cession d'immeubles"

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer, selon une fréquence trimestrielle, 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 réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Par ailleurs, en cas de moins-values, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à affecter, selon une fréquence trimestrielle, ces sommes sur le compte « prime d'émission ».

L'Assemblée Générale prend acte d'une part qu'au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024, un montant de 4 181 720 € a été versé aux associés de la SCPI au titre des plus-values sur cession d'immeubles ; d'autre part, qu'aucun montant n'a été affecté au titre des moins-values durant cet exercice.

Ces autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Reprise des sommes disponibles sur le Fonds de Remboursement

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, et après avoir rappelé que conformément aux dispositions de l'article 10 des statuts de la Société « *La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'AMF* »,

Autorise la Société de Gestion à reprendre les sommes disponibles sur ledit fonds, cette dernière ayant motivé sa décision via le rapport de gestion à l'assemblée générale ordinaire et ladite information ayant préalablement été portée à la connaissance de l'Autorité des marchés financiers.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance - Nomination comme suit :

Ancienne rédaction :

« Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la Société de Gestion.

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

[...] ».

Nouvelle rédaction :

« Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la Société de Gestion.

Ce conseil est composé d'un nombre de membres fixé par la loi et les règlements en vigueur. Ces derniers sont choisis parmi les associés porteurs de parts possédant au moins vingt (20) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale.

[...] ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

ONZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 24 des statuts « Assemblées Générales »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 24 des statuts « Assemblées Générales » comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires (« BALO ») et par une lettre ordinaire personnellement adressée aux associés ou par voie électronique dans les conditions détaillées à l'article 28 ci-après.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants. Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres de convocation, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

À défaut, elles peuvent être également convoquées :

a) *par le conseil de surveillance ;*

b) *par le ou les commissaires aux comptes ;*

c) *par un mandataire désigné en justice, à la demande :*

- *soit de tout intéressé en cas d'urgence ;*
- *soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;*

d) par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées d'« extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et d'« ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. [...] ».

Nouvelle rédaction :

« L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires (« BALO ») et par une lettre ordinaire personnellement adressée aux associés ou par voie électronique dans les conditions détaillées à l'article 28 ci-après.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants. Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres de convocation, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

a) *par le conseil de surveillance ;*

b) *par le ou les commissaires aux comptes ;*

c) *par un mandataire désigné en justice, à la demande :*

- *soit de tout intéressé en cas d'urgence ;*
- *soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;*

d) *par les liquidateurs.*

Les assemblées sont qualifiées d'« extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et d'« ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi et les règlements en vigueur ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 25 des statuts « Assemblée Générale Ordinaire »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 25 des statuts « Assemblée Générale Ordinaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion et ratifie la nomination du dépositaire.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 18 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance ou par voie électronique, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou par voie électronique ».

Nouvelle rédaction :

« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices de la Société.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion et ratifie la nomination du dépositaire.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de surveillance et fixe leur rémunération.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 18 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire ».

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

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 26 des statuts « Assemblée Générale Extraordinaire »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 26 des statuts « Assemblée Générale Extraordinaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

« L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment :

- *la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public ;*
- *l'augmentation ou la réduction du capital social ;*
- *l'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion ;*
- *la modification de la politique d'investissement ;*
- *la modification de la méthode de fixation du prix des parts ; et*
- *la réouverture du capital après trois (3) ans sans souscription.*

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- *fixer les conditions de l'augmentation du capital ; et*
- *constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.*

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou par voie électronique.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion ».

Nouvelle rédaction :

« L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment :

- la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public ;
- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- l'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion ;
- la modification de la politique d'investissement ;
- la modification de la méthode de fixation du prix des parts ; et
- la réouverture du capital après trois (3) ans sans souscription.

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions de l'augmentation du capital ; et
- constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts ».

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

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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

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

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

RA NR 2025/1