NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL

RAPPORT ANNUEL 2025

au 31 décembre 2025



120 rue de Clignancourt, Paris XVIII@droits réservés

PAREF GESTION



rue Viollet-Le-Duc, Paris IX@droits réservés

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle 3
Édito 4
Chiffres clés 6

1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 8
Rapport de conjoncture 9
Rapport Immobilier 11
Rapport administratif et financier 15
Vie sociale 20

2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025 21
État du patrimoine 22
Variation des capitaux propres 23
Hors bilan 23
Compte de résultat 24

3 ANNEXES AUX COMPTES 25
Règles et méthodes comptables 26
Évènements majeurs de l'exercice 26
Évènements post clôture 26
État du patrimoine 26
Variation des capitaux propres 30
Compte de résultat 32

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES 33
Évolution par part des résultats financiers 34
Emploi des fonds 34
Évolution du capital 35
Évolution du prix de part et de la distribution de plus-value immobilière par part 35
Évolution des conditions de cession ou de retrait 35
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Novapierre Résidentiel 36
Inventaire détaillé des placements immobiliers - Novarési1 39
Répartition géographique par valorisation des actifs - Novapierre Résidentiel & Novarési1 39
Cessions 2025 39
Tableaux transparisés en quote-part de détention - Novapierre Résidentiel & Novarési1 40

5 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 42

6 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 44

7 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 46
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2025 47
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 49

8 TEXTE DES RÉSOLUTIONS 51
Résolutions à titre ordinaire 52
Résolutions à titre extraordinaire 53

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

EXERCICE 2025

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

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

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES (SGSS)
Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

PAREF GESTION
Société de Gestion de Portefeuille, SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 €, n° RCS Paris 380 373 753
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

ÉDITO



25 rue Garnier, Neuilly sur Seine (92)@droits réservés

Chères associées, chers associés,

L'année 2025 s'est déroulée dans un environnement immobilier encore exigeant, marqué par des conditions de financement durablement élevées et un marché résidentiel en phase d'ajustement.

Avec une croissance économique restée modérée (+0,9 % sur un an), 2025 a mis en évidence une normalisation progressive après les années de forte volatilité.

Le marché de l'investissement résidentiel, avec un volume d'environ 4,3 milliards d'euros en France, est demeuré en retrait par rapport à ses niveaux historiques. Cette situation reflète avant tout une phase de transition, caractérisée par l'attentisme des investisseurs et un accès au crédit encore sélectif.

Dans cet environnement, votre SCPI a fait preuve de discipline et d'agilité en poursuivant une stratégie d'arbitrages volontaire et rigoureuse. Les cessions réalisées en 2025, pour un montant total de 20,3 millions d'euros, se sont effectuées à des niveaux de prix en moyenne supérieurs aux valeurs d'expertise. Cette performance vient confirmer la qualité du patrimoine, la pertinence des choix d'investissement réalisés, et la valeur de réalisation de la SCPI.

Ces opérations ont permis de générer des plus-values significatives et de dégager des ressources mises au service d'objectifs prioritaires tels que :

- la distribution de plus-values aux associés,
- la baisse de l'endettement de la SCPI, avec le remboursement partiel d'une ligne de crédit et son refinancement dans des conditions cohérentes avec le contexte de marché actuel,
- le financement de travaux.

Au titre de l'exercice 2025, la SCPI a ainsi distribué 25 euros bruts par part. Dans la continuité de cette dynamique, l'objectif est de poursuivre en 2026 une politique de distribution de plus-values renforcée, avec l'ambition de se rapprocher progressivement des niveaux constatés avant 2023.

L'année 2025 a également été marquée par la mise en œuvre de la suspension temporaire de la variabilité du capital de votre SCPI, décidée en Assemblée générale en décembre 2024 et effective depuis le 1er avril 2025.

Cette mesure visait à répondre de manière responsable à une situation de déséquilibre durable du marché primaire, caractérisée par un niveau significatif de parts en attente de retrait (depuis plus de 12 mois et représentant plus de 10% des parts de la SCPI). Cette suspension a été accompagnée par la mise en place d'un marché secondaire dit de « gré à gré ». Organisé par la société de gestion, ce dernier offre un cadre pour la confrontation des offres d'achat et la demande de cession de parts, dans un environnement de liquidité contraint.

Si ce dispositif, désormais en place depuis un an, n'a pas encore permis de rétablir un niveau de liquidité satisfaisant - compte tenu de volumes de transaction limités (moins de 1% des parts en circulation ont été échangé sur ce marché) et de la décote significative et non justifiée du prix de confrontation - il constitue néanmoins une étape nécessaire dans l'adaptation des modalités de fonctionnement de la SCPI à son environnement de marché.

Dans ce contexte, la stratégie de gestion reste claire et résolument tournée vers la création de valeur à long terme, avec la préparation des étapes nécessaires pour un retour à la variabilité du capital : la poursuite d'arbitrages ciblés et maîtrisés, avec des volumes volontaires mais en limitant l'impact de la fiscalité, l'optimisation du patrimoine existant et la gestion attentive de la liquidité.

En parallèle, la société de gestion demeure mobilisée pour saisir, avec sélectivité, les opportunités d'investissement susceptibles d'émerger dans des conditions attractives.

Plus que jamais, notre action s'inscrit dans la durée, avec une exigence constante de rigueur, de transparence et de discipline de gestion.

Nous vous remercions sincèrement pour la confiance que vous nous accordez et vous assurons de notre pleine mobilisation au service de vos intérêts.

Bien sincèrement,



Anne SCHWARTZ

Directrice Générale de PAREF Gestion

CHIFFRES CLÉS au 31 décembre 2025

Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais

180,04 M€

Dernier prix d'exécution (net vendeur)

790 €

Nombre de parts en circulation

209 086

Nombre de parts échangées sur le marché secondaire

851

Nombre d'associés

2 389

VALEUR DE RÉALISATION

Montant total

260,6 M€

Montant par part

1 314,32 €

VALEUR DE RECONSTITUTION

Montant total

314,5 M€

Montant par part

1 581,44 €

PERFORMANCES

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

Performance globale annuelle 2025*

-41,53 %

Taux de distribution 2025**

1,50 %

dont :

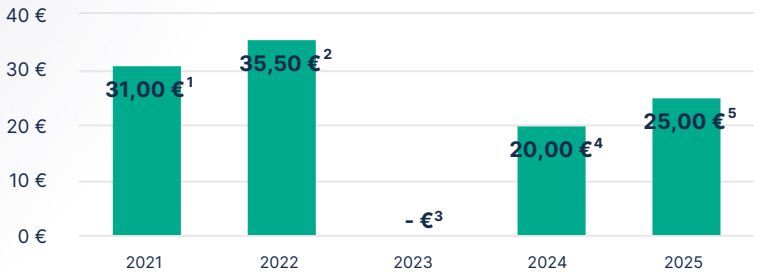
Versement de plus-values : **1,50 %**

Revalorisation du prix de part : **0,00 %**

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)***

15 ans	1,11 %
10 ans	-2,46 %
5 ans	-9,73 %

PLUS-VALUE DISTRIBUÉE PAR PART



1 - Versement exceptionnel brut par part, soit 25,59 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 31 € brut pour les associés personnes morales.
2 - Versement exceptionnel brut par part, soit 26,58 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 35,5 € brut pour les associés personnes morales.
3 - Aucun versement exceptionnel n'a été versé en 2023.
4 - Versement exceptionnel brut par part, soit 16,04 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 20 € brut pour les associés personnes morales.
5 - Versement exceptionnel brut par part, soit 19,88 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 25 € brut pour les associés personnes morales.

Les prélèvements fiscaux appliqués sur ces revenus dépendent de la situation individuelle de chaque associé et de son propre régime d'imposition.

*Performance globale annuelle : somme du taux de distribution de l'année n et de la variation du prix de souscription, entre le 1er janvier de l'année n et le 1er janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable.
**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.
*** 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 la valeur de retrait. Dans le cas présent, la valeur de sortie prise en compte dans le calcul du TRI est la dernière valeur de confrontation sur le marché secondaire au 31 décembre 2025 (790 €). Cette valeur représente une décote de près de 47% par rapport au dernier prix de part avant la suspension de la variabilité du capital.

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles
140

Nombre d'appartements
633

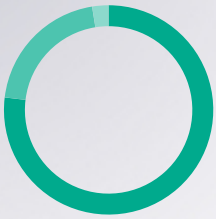
Nombre de lots*
944

Surface totale non pondérée**
40 145 m²

* Unité locative louée ou non (hors cave).
** Hors lots annexes.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

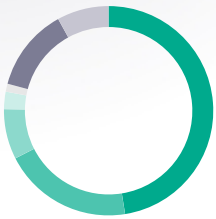
Exprimée en % de la valorisation hors droits



- Paris : **76,9 %**
- Région parisienne : **20,6 %**
- Nice : **2,5 %**

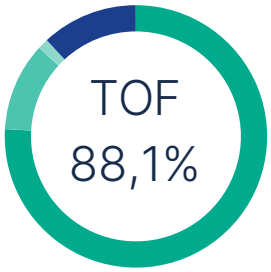
RÉPARTITION PAR STATUT D'OCCUPATION

Exprimée en % de la valorisation hors droits



- Libérables (loi 89) : **47,5 %**
- Nue-propriété : **20,0 %**
- Loi 48 : **7,8 %**
- Maintenables (loi 89 art 15) : **2,7 %**
- Bail emphytéotique : **1,2 %**
- Vacants : **12,9 %**
- Vacants pour arbitrage : **8,0 %**

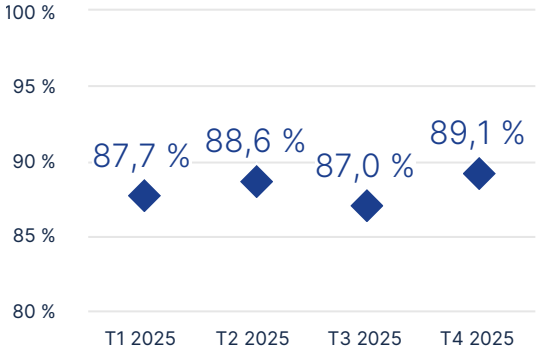
TAUX D'OCCUPATIONS FINANCIER ANNUEL* 2025



TOF

- Locaux occupés : **75,9 %**
- Locaux vacants en travaux/chiffrage : **10,9 %**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **1,3 %**
- Locaux vacants : **11,9 %**

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER TRIMESTRIEL** AU COURS DE L'ANNÉE 2025



*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.

1

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

Rapport de conjoncture 9
Rapport immobilier 11
Rapport administratif et financier 15
Vie sociale 20



Rue Carlos Fuentes , Paris XIV@droits réservés

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 2025. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier 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 2025, l'économie française a enregistré une croissance modérée de +0,9 %, en repli par rapport à 2024 (+1,1 %) et 2023 (+1,3%). Cette croissance a été pénalisée par une demande intérieure prudente et un investissement des entreprises encore hésitant. La consommation des ménages s'est redressée progressivement grâce à l'amélioration du pouvoir d'achat, mais le taux d'épargne demeure élevé, limitant le dynamisme de la reprise.

Au premier trimestre, l'activité économique a progressé de +0,1 %, marquant un début d'année assez timide, avec une contribution positive de la demande intérieure et une légère amélioration du pouvoir d'achat des ménages par unité de consommation (+0,1 %), malgré des perspectives encore prudentes pour la consommation et l'investissement.

Au deuxième trimestre, la croissance s'est accélérée à +0,3 %, soutenue par une progression modérée de l'activité globale et un rebond du pouvoir d'achat des ménages (+0,2 %), tandis que la demande intérieure finale hors stocks et les variations de stocks ont contribué légèrement à l'évolution du PIB.

Au troisième trimestre, l'accélération a été plus marquée avec une hausse du PIB de +0,5 %, portée par la progression de la demande intérieure – consommation des ménages et formation brute de capital fixe – ainsi que par une contribution positive du commerce extérieur, reflet d'une dynamique extérieure plus soutenue.

Enfin, au quatrième trimestre, la croissance a ralenti à +0,2 %, reflétant un essoufflement de l'activité en fin d'année 2025. La formation brute de capital fixe a vu sa contribution diminuer, tandis que la consommation des ménages a connu une légère accélération (+0,3 %) et que le commerce extérieur est resté un facteur de soutien.

En 2025, l'inflation a poursuivi son repli pour s'établir autour de 1 % en moyenne sur l'année (2,3 % en moyenne sur 2024) traduisant une normalisation progressive des prix de l'énergie et des biens manufacturés, ainsi qu'un ralentissement des tensions sur les chaînes d'approvisionnement. Malgré un environnement international encore marqué par des incertitudes commerciales et géopolitiques, les pressions inflationnistes sont restées contenues.

Pour 2026, la croissance économique est attendue autour de 1% selon le gouvernement avec cependant une légère hausse du taux de chômage et un léger rebond de l'inflation.

Concernant le marché des fonds immobiliers, la collecte brute des SCPI s'est élevée à 5,5 milliards d'euros en 2025, soit une hausse de 17 % par rapport à 2024, se rapprochant ainsi de la moyenne décennale de 6,3 milliards d'euros. Parallèlement, le taux de distribution moyen des SCPI a atteint 4,91 %, contre 4,72 % en 2024.

La capitalisation totale des SCPI a légèrement augmenté de 0,6 % sur l'année, pour atteindre 89 milliards d'euros au 31 décembre 2025. La collecte a largement bénéficié aux SCPI diversifiées (65 % 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 2025

En 2025, le marché de l'investissement résidentiel a affiché une belle dynamique avec un volume total de 4,3 milliards d'euros investis sur l'année, en hausse de 30 % par rapport à 2024.

Le logement classique et intermédiaire a totalisé environ 2,6 milliards d'euros, un volume stable par rapport à l'an dernier, représentant à lui seul près de 60 % du volume résidentiel transacté en 2025. Le logement classique a vu son activité se stabiliser (-2 % par rapport à 2024) tandis que le logement intermédiaire a connu une dynamique plus contrastée avec un volume investi inférieur de 37 % par rapport à l'an dernier, s'établissant à moins de 160 millions d'euros. Le résidentiel géré a en revanche réalisé une année record avec près de 1,7 milliard d'euros investis (+210 % par rapport à 2024). Les résidences étudiantes en ont été le principal moteur avec plus de 1,4 milliard d'euros investis (+643 % par rapport à 2024), portées par des opérations majeures dont le portefeuille de Nuveen Real Estate et GSA acquis auprès de Gecina pour plus de 575 millions d'euros. Le marché des résidences seniors est reparti à la hausse (+87 % par rapport à 2024) avec 187

millions d'euros engagés. Les résidences de coliving affichent un volume en retrait de 70 % à 76 millions d'euros.

Concernant les taux de rendement prime, on observe une légère décompression en fin d'année 2025 pour le résidentiel classique, l'instabilité politique et les incertitudes budgétaires ayant pesé sur la prime de risque. Ils atteignent ainsi 3,50 % à Paris et 4,40 % en régions, stables sur un an pour le classique. Les résidences étudiantes affichent un taux stable à 4,20 %, témoignant de la solidité de ce segment. Les résidences services seniors terminent l'année à 5,50 %, le secteur n'ayant pas encore retrouvé pleine liquidité.

Les indicateurs de crédit restent encourageants, avec 187 milliards d'euros de prêts à l'habitat octroyés sur 12 mois glissants à fin novembre 2025, en hausse de 33 % par rapport à l'an dernier. Cette dynamique devrait se poursuivre en 2026, dans un contexte où le taux moyen des crédits s'est stabilisé autour de 3,14 % en 2025, avant de remonter légèrement à 3,20 % début 2026 en répercussion de la hausse de l'OAT 10 ans, qui a clôturé l'année à 3,56 %. Parallèlement, les prix immobiliers ont amorcé un léger rebond aux deuxième et troisième trimestres 2025, permettant aux Français d'envisager un retour progressif à un marché plus équilibré. Grâce à la combinaison de taux de crédit plus accessibles et d'une inflation contenue autour de 1 %, le pouvoir d'achat immobilier des ménages pour l'ancien a continué de se redresser, avec un volume de transactions dans l'ancien atteignant 945 000 unités en 2025, en hausse de 12 % sur un an, restaurant progressivement la solvabilité des ménages souhaitant concrétiser un projet immobilier.

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL FRANCILIEN

Grâce à l'amélioration graduelle de la solvabilité des ménages et à la stabilisation des taux d'intérêt autour de 3,14 %, le marché résidentiel francilien amorce une reprise progressive, avec des volumes de ventes en hausse de 13 % sur un an et des prix qui se sont globalement stabilisés après deux années de correction.

La consolidation des volumes de ventes est généralisée en Île-de-France tout au long de l'année. Les notaires décrivent toutefois une reprise avant tout quantitative : les montants de transactions restent plus modestes, les acquéreurs demeurent sélectifs et les investisseurs particuliers sont restés en retrait. L'année 2025 semble davantage portée par le retour des primo-accédants disposant d'un apport personnel et par la reprise des prêts relais en fin d'année.

Avec 124 760 ventes de logements anciens en Île-de-France, le volume annuel progresse de 13 % par rapport à 2024 et retrouve le niveau de 2023, tout en restant historiquement bas au regard des 150 000 à 180 000 transactions annuelles enregistrées entre 2015 et 2022. À Paris, la reprise est plus modeste avec une hausse de 8 % sur un an.

La reprise des volumes s'accompagne d'une stabilisation des prix en Île-de-France, avec une évolution de +0,7 % sur un an et un léger recul de -1,3 % sur le T4. Les prix des appartements augmentent en un an de 1,2% en Ile-de-France et de 1,4% à Paris pour atteindre 9 600 € par m².

L'arrondissement le plus cher dans l'ancien à Paris est le 4e avec un prix de 15 970 €/m² (quartier Notre-Dame), suivi du 6e avec 13 400 €/m², du 7e avec 12 940 €/m², du 5e avec 11 620 €/m² et du Paris Centre avec 11 490 €/m². Treize arrondissements sont en dessous de 10 000 €/m², les plus accessibles étant le 18e (8 530 €/m²), le 20e (8 300 €/m²) et le 19e (7 560 €/m²).

Hors Paris, les évolutions de prix restent modérées : la Petite Couronne affiche une quasi-stabilité à +1,2 % en un an pour les appartements (4 930 €/m²) et 0,0 % pour les maisons (388 300 €). En Grande Couronne, les prix des appartements progressent de +0,7 % en un an à 3 210 €/m², tandis que les maisons reculent légèrement de -0,7 %. D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix devraient peu évoluer au cours des prochains mois. En Petite Couronne, les prix des appartements se maintiendraient autour de leur niveau actuel en avril 2026 (+1,7 % en un an). En Grande Couronne, les prix des appartements pourraient progresser de 1,0 % et ceux des maisons de 0,1 % d'ici avril 2026.

Sources : Notes de conjoncture des Notaires de France 2025, Banque de France, Etudes BPCE 2025, BNP Paribas et CBRE



rue Viollet-Le-Duc, Paris IX@droits réservés

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 sans distribution régulière de revenus. Novapierre Résidentiel s'inscrit dans une logique de gestion qui vise à maintenir au maximum les locataires dans leurs appartements.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Née Pierre 48 en 1996 car axant ses investissements résidentiels décotés sur les appartements loués en loi 1948, la SCPI s'est affirmée comme la spécialiste de l'immobilier résidentiel décoté, en renouvelant la nature de la décote.

En 2025, aucune acquisition n'a été réalisée.

Des cessions ont été réalisées à hauteur de 20,3 millions d'euros et des plus-values distribuées pour l'exercice 2025 à hauteur de 25 €/part soit un taux de distribution de 1,50%.

En avril 2025, la société a suspendu la variabilité de son capital. A cette date, le prix de la part était fixé à 1 664 € par part (depuis le 1er juin 2023)

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

En 2025, aucune acquisition n'a été réalisée.

En 2025, Novapierre Résidentiel a procédé au programme d'arbitrages détaillé ci-dessous. Au total, quarante-huit lots ont été cédés pour une surface représentant 2 346 m² d'appartements à un prix moyen de 8 655 €/m². Le montant total des cessions s'est élevé à 20,3 millions d'euros. Les biens sont vendus libres, après départ de leurs locataires afin de maximiser la valeur de revente.

	Surface (m²)	Prix de cession (€)	Frais sur cession (€)	Prix net vendeur (€)	Valeur comptable (€)	Plus-value brute (€)	Impôts plus-values (€)	Expertise en l'état (€)
75008 PARIS - 48 rue de Berri - lot 47	87	920 000						
92100 -BOULOGNE-BILLANCOURT - 93 av Pierre Grenier - lot 109	42	290 000						
75016 PARIS - 46 rue Raffet - lot 54	38	377 000						
75019 PARIS - 64 av Simon Bolivar- lot 26	48	400 000						
75011 PARIS - 4 cité de Roquette - lot 16	48	434 783						
75012 PARIS - 6-8 place Maurice de Fontenay - lot 1174	42	320 000						
75019 PARIS - 70 bis rue Botzaris - lot 70	91	975 000						
75012 PARIS - 6-8 place Maurice de Fontenay - lot 1133	68	552 000						
75011 PARIS -45 rue de Montreuil - lot 147	62	434 782						
75014 PARIS - 106 rue Chateau - lot 19	48	380 000						
75018 PARIS - 83 rue Damrémont- lot 17	44	355 556						
75019 PARIS - 3 Passage de la Moselle - lot 42	20	173 100						
75012 PARIS - 173 rue de Charenton - lot 73	52	434 782						
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX -8 rue Henri Tariel - lot 34	47	336 231						
75012 PARIS - 14 rue Nicole Charles - lot 117	56	388 953						
75015 PARIS - 56 rue Dombasle - lot 16	45	410 628						
75015 PARIS - 9 rue Alexandre Cabanel - lot 207.208	89	1 149 000						
75012 PARIS - 6 pl Maurice de Fontenay - lot 1152	55	381 642						
75019 PARIS - 70 bis rue Botzaris - lot 7036	152	1 449 275						
75012 PARIS - 6-8 place Maurice de Fontenay - lot 1189	53	386 473						
75018 PARIS - 5 rue Marcadet - lot 17	43	365 000						
75019 PARIS - 70 bis rue Botzaris - lot 7016	94	880 000						
92700 COLOMBES - 37 place heri Neveu - lot 12025	82	295 000						
92200 NEUILLY-SUR-SEINE - 4 bd d'Argenson - lot 248	114	1 113 000						
92200 NEUILLY-SUR-SEINE - 23 Boulevard d'Argenson - lot 132	104	917 873						
78320 LE MESNIL-SAINT-DENIS- 4-6 rue des Patriarches - lot 109	72	207 729						
75019 PARIS - 70 bis rue Botzaris - lot 7037	139	1 367 149						
92100 -BOULOGNE-BILLANCOURT -34 rue Vauthier - lot 104	93	758 454						
75011 PARIS - 45 rue de Montreuil - lot 137	52	410 000						
75008 PARIS - 9 rue de la Bienfaisance - lot 27	146	1 350 000						
92000 NANTERRE - 21 av Alexandre -lot 21	31	130 000						
92200 NEUILLY-SUR-SEINE - 24 bd d'Argenson - lot 24	75	685 990						
75015 PARIS - 7 rue Alexandre Cabanel - lot 33	6	60 000						
75012 PARIS - 18b-20-20b bvd de la Bastille - 75012 PARIS - lot 2058	86	865 000						
75003 PARIS - 15 rue Debelleyme - lot 9	26	350 000						
TOTAL	**2 346**	**20 304 400**	**905 762**	**19 398 638**	**5 035 803**	**14 362 835**	**909 415**	**19 778 000**

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Conformément à la réglementation en vigueur au 01/01/2026, les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 3 ans par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF, avec une actualisation semestrielle de la valeur vénale. L'expert est nommé par la société de gestion pour une durée de 6 ans.

L'expert immobilier, BNP Paribas Real Estate, a procédé en fin d'exercice à l'actualisation de l'évaluation du patrimoine de votre société, lot par lot.

Il est précisé que cet expert immobilier ne se considère pas comme « Expert externe en évaluation » au sens de la Directive AIFM conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier au regard des obligations réglementaires et des responsabilités qui se rattachent à sa fonction, comme l'ensemble des experts de la place.

En conséquence, la société de gestion a mis en place un processus interne (Comité de restitution des valorisations) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille.

L'expertise 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 306,2 M€ (hors décaissements de VEFA restants) et de 306,3 M€ (en ne déduisant pas les décaissements de VEFA restants), à mettre en perspective avec une valeur libre de 350 M€, tel que détaillé dans le tableau Inventaire détaillé des placements immobiliers. L'écart ainsi constaté représente la valeur qui serait captée en cas de libération immédiate des biens. Au total, on constate un réservoir de valeur potentielles de 44 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 sur 2025 de près de -2,3 % et la valeur libre de -1,6 %. À périmètre courant, c'est-à-dire en tenant compte des acquisitions, livraison d'actifs et cessions ayant eu lieu sur la période, la valeur occupée a diminué de -8,7% et la valeur libre de -8,5%. Cette évolution est principalement dûe au faite qu'il n'y ait pas eu d'acquisitions mais uniquement des cessions.

La totalité des immeubles acquis en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ont été livré. Ainsi aux évaluations des immeubles existants s'ajoute l'évaluation de l'immeuble acquis en 2020 en VEFA situé rue Garnier à Neuilly-sur-Seine et livré en milieu d'année 2024. Pour le reste des immeubles acquis en VEFA, la totalité des échéances a été décaissée au cours de l'année 2025 et sont maintenant intégrés aux évaluations des immeubles existants. La totalité des décaissements ayant été réglés en 2025 correspond aux acquisitions situées aux adresses suivantes:

- 10-12 rue Isabelle Michaud, Gennevilliers (92)
- 120 rue de Clignancourt, Paris (18ème)
- 1 rue Maria Helena Vieira da Silva, Paris (14ème)
- 49-59 Benfleet 18-22 rue des Mares, Romainville (93)

Ces différents programmes de VEFA totalisent des paiements de 0,5 M€ sur l'année 2025. Étant tous livrés au cours de l'année 2024, ces immeubles 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 34,7 M€.

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

SITUATION LOCATIVE ET VENTILATION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2025, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 89,1%. Le TOF Annuel sur les quatre trimestres 2025 s'établit à 88,07 % selon la méthodologie de l'ASPIM.

Au 31 décembre 2025, le Taux d'Occupation Physique (TOP) était de 79,7 %. 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 surface habitable louée du portefeuille par (ii) la surface habitable totale du portefeuille. Il est mesuré le dernier jour du trimestre civil.

Novapierre Résidentiel détient 80 lots en loi de 1948, représentant 3 674 m² et 7,75% de la valeur du patrimoine. Les lots en loi de 89 (libérales) (soit 381 lots) totalisent 19 354 m² et représentent 47,49 % de la valeur du patrimoine.

Fin 2025, les lots en nue-propriété et sous bail emphytéotique représentent 8258 m², soit 21,23 % de la valeur du patrimoine. Les lots vacants représentent 20,84 % de la valeur du patrimoine.

EMPRUNTS

Au 31 décembre 2025, la dette bancaire globale de la SCPI s'élève à 48,6 M€ (56,9 M€ à fin 2024) dont 22 M€ de lignes de crédit (50 M€ à fin 2024) et 26,7 M€ d'emprunts bancaires (6,9 M€ à fin 2024).

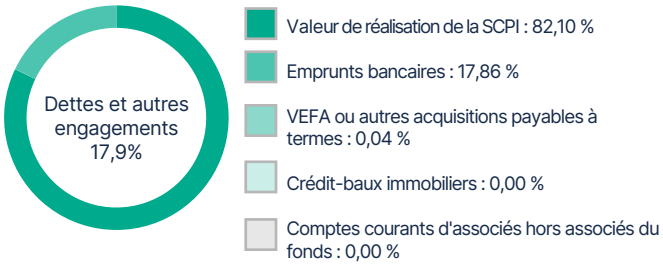
Au cours de l'année 2025, la ligne de crédit souscrite avec Crédit Agricole et Arkéa pour un capital initial de 30 M€ a été partiellement remboursée et refinancée à hauteur de 25 M€. Refinancement d'une ligne de crédit de 25M€, composée de deux tranches: une tranche hypothécaire de 20 M€ et une tranche renouvelable de 5 M€.

Le taux d'endettement (Endettement financier / Valeur des actifs immobiliers et Immobilisations en cours) est de 15,9 % (17,1 % en 2024).

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 2025 s'élève à 91,9 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 financiers / Actif net + Dettes + Engagements immobiliers) avec cette méthode de calcul, l'endettement de la SCPI ressort à 17,9% (17,2 % en 2024).



PERSPECTIVES 2026

En 2026, la stratégie de votre SCPI s'articulera autour de deux axes principaux :

- Distribution de plus-values en ligne avec les montants distribués avant crise, avec un objectif supérieur à 30 euros par part.
- Favoriser les conditions de retour au marché primaire.

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 a l'objectif 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.

RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

Aucune souscription n'a été enregistrée au cours du 1er trimestre 2025, puis la variabilité du capital de la SCPI a été suspendue à compter du 1er avril 2025. Par conséquent il n'y a pas eu de variation du capital au cours de l'exercice et le nombre de parts constituant le capital est de 209 086.

MARCHÉ DES PARTS

Sur l'exercice 2025, le marché primaire a fonctionné du 01/01/2025 au 30/03/2025. Du fait de la suspension de la variabilité du capital à partir du 01/04/2025, les échanges de parts s'effectuent désormais sur le marché secondaire organisé par la Société de Gestion.

Au 31/12/2025, le nombre de parts dans le carnet d'ordre du marché secondaire est de 4 154, représentant 1,99% du capital.

MARCHÉ PRIMAIRE

Au cours du 1er trimestre 2025, aucune souscription n'a été enregistrée.

MARCHÉ SECONDAIRE

Depuis la mise en place du marché secondaire à compter du 01/04/2025, 1 180 parts ont été échangées.

Le prix acquéreur moyen 2025 s'établit à 947,97 € droits inclus. Il représente la moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

Ce prix acquéreur moyen 2025 présente une décote de 28 % par rapport à la valeur de réalisation 2025.

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Au cours de l'année 2025, 32 parts ont été échangées de gré à gré sans l'intervention de la Société de Gestion.

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 en 2024 afin de satisfaire une partie des demandes de retraits. A la date de suspension de la variabilité du capital, le fonds de remboursement restait doté à hauteur de 1 308 K€.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

En €	31/12/2025		31/12/2024	
	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART
Valeur comptable (1)	109 220 164	522,37	103 066 317	492,94
Valeur de réalisation (2)	260 580 222	1 246,28	274 805 886	1314,32
Valeur de reconstitution (3)	314 533 698	1 504,33	330 656 964	1581,44

(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, la valeur comptable fait l'objet d'une résolution soumise à votre approbation.

	Montant (€)	Montant par part (€)	% de la valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	**260 580 222**	**1 246,28**	**82,8 %**
Frais d'acquisition	22 657 373	108,36	7,2 %
Commissions de souscription	31 296 103	149,68	10,0 %
Valeur de reconstitution	**314 533 698**	**1 504,33**	**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 7,4% de la valeur vénale des actifs immobiliers.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à : -1 439 011 €.

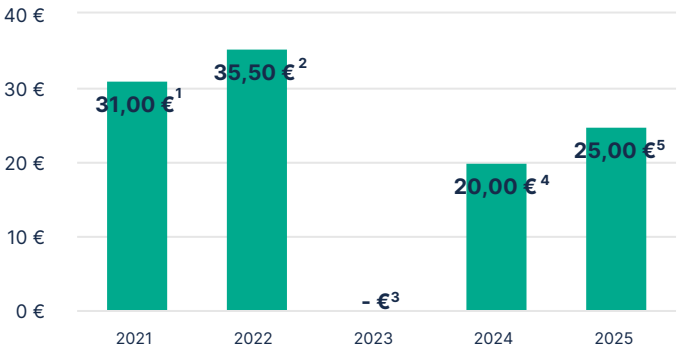
Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat ci-contre :

RÉSULTAT AU 31/12/2025	**-1 439 011 €**
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	-5 203 003 €
Résultat distribuable au 31/12/2025	**-6 642 014 €**
Distribution 2025	0 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**-6 642 014 €**

DISTRIBUTION DE PLUS-VALUES

Les plus-values nettes et affectées en capitaux propres s'élèvent à 14,1 millions d'euros. La Société de Gestion a décidé de verser 25€/part au titre de l'année 2025.

Évolution des plus-values brutes distribuées sur les 5 derniers exercices :



1 - Versement exceptionnel brut par part, soit 25,59 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 31 € brut pour les associés personnes morales.

2 - Versement exceptionnel brut par part, soit 26,58 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 35,5 € brut pour les associés personnes morales.

3 - Aucun versement exceptionnel n'a été versé en 2023.

4 - Versement exceptionnel brut par part, soit 16,04 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 20 € brut pour les associés personnes morales.

5 - Versement exceptionnel brut par part, soit 19,88 € net d'impôt pour les associés personnes physiques et 25 € brut pour les associés personnes morales.

Les prélèvements fiscaux appliqués sur ces revenus dépendent de la situation individuelle de chaque associé et de son propre régime d'imposition.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2025 sont de -7,19 € 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 69,34 € pour l'année 2025.

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 759,73 €, que l'associé soit Résident Fiscal Français ou non. Cela représente un taux immobilier de 96,17 %. Sur l'exercice 2025, 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.

PERFORMANCES

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

Performance globale annuelle*

Novapierre Résidentiel a enregistré une performance globale annuelle (PGA) de -41,53 % au titre de l'année 2025.

Ce chiffre résulte de la mise en place d'un marché secondaire sur lequel ont désormais lieu les échanges de parts, conséquence de la suspension de la variabilité du capital de la SCPI. La variation du prix ne reflète pas l'évolution de la valeur du portefeuille.

Taux de distribution**

Le versement de plus-values brutes de 25 € par part représente un Taux de Distribution de 1,50 % l'an par rapport au prix de souscription au 1er janvier 2025, soit 1 664 €.

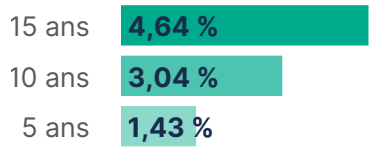
Taux de rentabilité interne sur la base de la dernière valeur net vendeur sur le marché secondaire au 31/12/2025 ***

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 5, 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à -9,73 %, -2,46 % et 1,11 % au 31/12/2025.



Taux de rentabilité interne sur la base de la valeur de retrait théorique au 31/12/2025 ****

Les taux de rentabilité interne (TRI) à 5, 10 et 15 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 1,43 %, 3,04 % et 4,64 % au 31/12/2025.



* Définition de la Performance globale annuelle de la SCPI : Elle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation du prix de souscription, entre le 1er janvier de l'année n et le 1er janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable.
** 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.
*** Définition du Taux de Rentabilité Interne : Il indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.
**** La valeur de retrait théorique au 31 décembre 2025 correspond à la valeur de reconstitution de la SCPI diminuée des frais de souscription.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération de PAREF Gestion s'inscrit dans le cadre des exigences applicables aux sociétés de gestion de portefeuille, notamment celles issues de la directive AIFM et du Règlement général de l'AMF. Elle vise à promouvoir une gestion saine et efficace des risques, alignée avec la stratégie d'investissement et les intérêts à long terme des fonds gérés et de leurs investisseurs.

Elle repose sur un équilibre entre une composante fixe et une composante variable. La part fixe est prépondérante. La part variable, lorsqu'elle existe, est strictement encadrée. Son attribution repose sur une appréciation de la performance individuelle et collective au regard de critères quantitatifs et qualitatifs, incluant notamment l'atteinte des objectifs opérationnels, le respect des obligations réglementaires, des procédures internes ainsi que des exigences en matière de conformité et de contrôle interne. Elle ne repose pas exclusivement sur des critères financiers ou commerciaux.

Conformément au principe de proportionnalité, la politique de rémunération de PAREF Gestion prévoit un mécanisme de différé de la rémunération variable au-delà d'un seuil de 300.000 € de rémunération variable annuelle. À ce jour, aucun collaborateur, y compris les dirigeants, n'atteint ce seuil, de sorte que ce dispositif n'est pas appliqué en pratique.

Des dispositions spécifiques garantissent l'indépendance des fonctions de contrôle, dont la rémunération est déterminée sur la base d'objectifs propres et indépendants des performances des activités contrôlées.

À ce jour, la politique de rémunération n'intègre pas explicitement les risques en matière de durabilité. Des réflexions sont en cours afin d'en organiser l'intégration progressive.

La politique est mise en œuvre sous la responsabilité de la Direction Générale et fait l'objet d'un contrôle annuel par la Directrice de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), portant sur sa conformité réglementaire et sa correcte application. Elle est revue périodiquement afin de tenir compte des évolutions réglementaires et des pratiques de marché.

Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

Sur l'exercice 2025, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales, incluant les rémunérations fixes et variables, versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 20 personnes bénéficiaires (effectif moyen) sur l'exercice 2025 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 1.908.503 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1.651.256 euros.
- Montant total des rémunérations variables versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 257.247 euros. 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 : la Directrice Générale, le Directeur Général Délégué, le Directeur des Fonds & Investissements, les Gérants financiers des Fonds, le Directeur Commercial, le Directeur du Fund Finance et la Directrice de la Conformité et du Contrôle interne (RCCI).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables) en 2025, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit un effectif moyen de 6 personnes) s'élève à 867.503 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) sous le n° GP-08000011.

Conformément aux dispositions réglementaires applicables, PAREF Gestion est dotée d'un dispositif de conformité, de contrôle interne et de gestion des risques structuré, reposant sur un ensemble de cartographies des risques, de politiques et de procédures internes formalisées, régulièrement mises à jour afin de tenir compte de l'évolution des activités et du cadre réglementaire.

Ce dispositif est piloté par la Directrice de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), rattachée hiérarchiquement à la Directrice Générale et exerçant ses missions en toute indépendance fonctionnelle. La RCCI couvre notamment les domaines de la conformité, du contrôle interne, des risques, et notamment de la déontologie, de la prévention des conflits d'intérêts ainsi que de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Elle rend compte régulièrement de ses travaux, constats et recommandations à la Direction Générale et aux membres du Conseil d'administration lors du Comité Conformité, Contrôle Interne et Risques.

Missions de la Directrice de la Conformité, du Contrôle interne et des Risques :

Dans le cadre de ses missions, la RCCI est notamment en charge de :

- l'identification et la cartographie des risques, ainsi que la définition et la mise en place des procédures visant à assurer le respect des obligations professionnelles applicables ;
- la mise en œuvre de dispositifs garantissant la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des informations ;
- l'élaboration et le suivi d'un plan de contrôle permanent;
- l'analyse préalable des risques de non-conformité liés aux nouveaux produits, services ou évolutions significatives, en étant associé en amont aux projets ;
- une mission de conseil, de formation, de veille réglementaire et d'information auprès de la Direction Générale et des équipes opérationnelles ;
- la formulation de recommandations et le suivi des plans de remédiation en cas de dysfonctionnements identifiés.

Organisation du dispositif de contrôle interne :

Le dispositif de contrôle interne s'organise selon trois niveaux :

- Le contrôle de premier niveau, assuré par les équipes opérationnelles, intégré aux processus métiers et réalisé préalablement ou concomitamment aux opérations ;
- Le contrôle permanent de deuxième niveau, assuré par la RCCI et son équipe, qui vérifient notamment le respect des exigences réglementaires, la correcte application des procédures internes ainsi que l'efficacité des contrôles de premier niveau ;
- L'audit périodique de troisième niveau, confié à un prestataire externe indépendant, visant à évaluer l'efficacité globale du dispositif.

Enfin, le dispositif de conformité et de contrôle interne fait l'objet d'un suivi continu et d'améliorations régulières, afin de garantir son adéquation avec le profil de risques de la société et les exigences réglementaires applicables.

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

PAREF Gestion a mis en place une politique de gestion des conflits d'intérêts visant à identifier, prévenir et, le cas échéant, gérer les situations susceptibles de porter atteinte aux intérêts des fonds gérés et de leurs investisseurs. Cette politique repose notamment sur une cartographie des situations à risque, des procédures encadrant les relations intra-groupe et avec les prestataires, ainsi que sur des règles de déontologie applicables à l'ensemble des collaborateurs.

Des dispositifs organisationnels et opérationnels sont déployés afin de prévenir les conflits d'intérêts, incluant notamment la séparation des fonctions, des processus de validation encadrés et la traçabilité des décisions. Lorsqu'un conflit d'intérêts ne peut être évité, des mesures appropriées sont mises en œuvre afin de garantir un traitement équitable des porteurs et la primauté de leurs intérêts. Le cas échéant, les situations identifiées font l'objet d'une information appropriée lors des réunions du Conseil de Surveillance de votre SCPI.

La RCCI assure le suivi du dispositif, veille à son efficacité et procède à des contrôles réguliers. La politique de gestion des conflits d'intérêts est revue périodiquement afin de tenir compte des évolutions des activités et du cadre réglementaire.

PROFIL DE RISQUES

L'investissement en parts de la SCPI Novapierre Résidentiel constitue un placement immobilier de long terme dont la performance repose principalement sur l'évolution de la valeur du patrimoine immobilier détenu, composé d'actifs résidentiels situés majoritairement à Paris et en région parisienne. La performance de la SCPI repose en particulier sur la capacité à valoriser les actifs immobiliers dans le temps, notamment au travers de leur gestion et de leur cession, les distributions éventuelles ne constituant pas le principal moteur de performance.

Le capital investi n'est pas garanti et la valeur des parts peut fluctuer à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution du marché immobilier résidentiel et des conditions de valorisation et de cession des actifs. Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs sont notamment un risque de perte en capital, un risque immobilier et de marché, un risque réglementaire et fiscal lié aux spécificités du marché résidentiel (encadrement des loyers, fiscalité), un risque de gestion lié aux choix d'investissement et d'arbitrage opérés par la société de gestion, ainsi qu'un risque de contrepartie en cas de défaillance des locataires.

La SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions prévues par sa documentation réglementaire. Le recours à l'effet de levier est susceptible d'amplifier les variations, à la hausse comme à la baisse, de la valeur du patrimoine et de la performance globale.

La SCPI Novapierre Résidentiel est statutairement à capital variable. Toutefois, la société de gestion a décidé, en date du 1er avril 2025, de suspendre les effets de la variabilité du capital dans les conditions prévues par les statuts . Dans ce contexte, la liquidité des parts est assurée exclusivement par le biais du marché secondaire, via la confrontation des ordres d'achat et de vente. La revente des parts n'est pas garantie et dépend de l'existence d'une contrepartie ; elle peut nécessiter un délai ou s'effectuer à des conditions de prix différentes de la valeur de référence.

Dans un contexte géopolitique et macroéconomique incertain, la SCPI n'est pas exposée directement à des actifs situés dans des zones de conflit. Toutefois, les tensions internationales sont susceptibles d'avoir des impacts indirects sur le marché immobilier résidentiel français, notamment à travers l'évolution des taux d'intérêt, des conditions de financement, de l'inflation et des coûts de rénovation, pouvant affecter la valorisation des actifs et les conditions de cession.

Compte tenu de la nature de l'investissement et des risques associés, la société de gestion recommande aux associés de conserver leurs parts pendant une durée minimale de dix (10) ans.

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre Résidentiel se tiendra le **mardi 23 juin 2026, à quinze heures trente minutes, au Sofitel,14 rue Beaujon 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 26 mars 2026 aux fins d'une part d'arrêter les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2025 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.

2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Etat du patrimoine	22	Hors Bilan	23
Variation des capitaux propres	23	Compte de résultat	24



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

ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	Note	31/12/2025		31/12/2024	
		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	119 277 574	264 901 307	124 281 276	292 219 586
Immobilisations en cours	1	309 962		655 306	
PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	-150 000		-138 061	
Provisions pour risques et charges				-52 000	
Immobilisations financières contrôlées	3	16 875 749	21 873 865	18 000 999	22 267 503
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
TOTAL placements immobiliers - I		**136 313 285**	**286 775 172**	**142 747 520**	**314 487 089**
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Immobilisations financières non contrôlées	4				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	5	19 485 886	19 485 886	17 597 024	17 597 024
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
TOTAL immobilisations financières - II		**19 485 886**	**19 485 886**	**17 597 024**	**17 597 024**
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					
CREANCES					
Locataires et comptes rattachés	6	2 353 754	2 353 754	1 762 708	1 762 708
Autres créances	7	4 107 334	4 107 334	4 543 822	4 543 822
Provision pour dépréciation des créances	6	-705 564	-705 564	-772 573	-772 573
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement	8	1 308 126	1 308 126	1 308 126	1 308 126
Autres disponibilités	9	2 707 393	2 707 393	2 321 637	2 321 637
TOTAL actifs d'exploitation - III		**9 771 043**	**9 771 043**	**9 163 720**	**9 163 720**
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
DETTES					
Dettes financières	10	-50 667 473	-50 675 477	-59 036 949	-59 036 949
Dettes d'exploitation	11	-2 461 848	-2 461 848	-2 300 978	-2 300 978
Dettes diverses	11	-2 314 555	-2 314 555	-5 104 623	-5 104 623
TOTAL passifs d'exploitation - IV		**-55 443 876**	**-55 451 880**	**-66 442 550**	**-66 442 550**
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances				602	602
Produits constatés d'avance					
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	11	401 951			
TOTAL comptes de régularisation - V		**401 951**		**602**	**602**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		**110 528 290**		**103 066 317**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE			**260 580 222**		**274 805 886**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	31/12/2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2025
CAPITAL				
Capital souscrit	45 998 920 €			45 998 920 €
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'EMISSION ET DE FUSION				
Primes d'émission ou de fusion	85 155 913 €			85 155 913 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-41 274 824 €			-41 274 824 €
ECARTS DE REEVALUATION				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVE SUR LE RESULTAT				
PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSION	18 389 311		8 900 985	27 290 296
RESERVES				
REPORT A NOUVEAU	**-4 678 278**	**-524 725**		**-5 203 003**
RESULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR	**-524 725**	**524 725**		
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTERIEUR				
RESULTAT DE L'EXERCICE			**-1 439 011**	**-1 439 011**
DISTRIBUTION SUR L'EXERCICE				
TOTAL GENERAL	**103 066 317**	**0**	**7 461 973**	**110 528 290**

HORS BILAN

En €	31/12/2025	31/12/2024
Dettes garanties	6 578 010 €	6 873 816
Engagements donnés*	24 683 €	586 528
Engagements reçus	1 753 889	2 612 048
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions données **		

* promesses de vente à la clôture

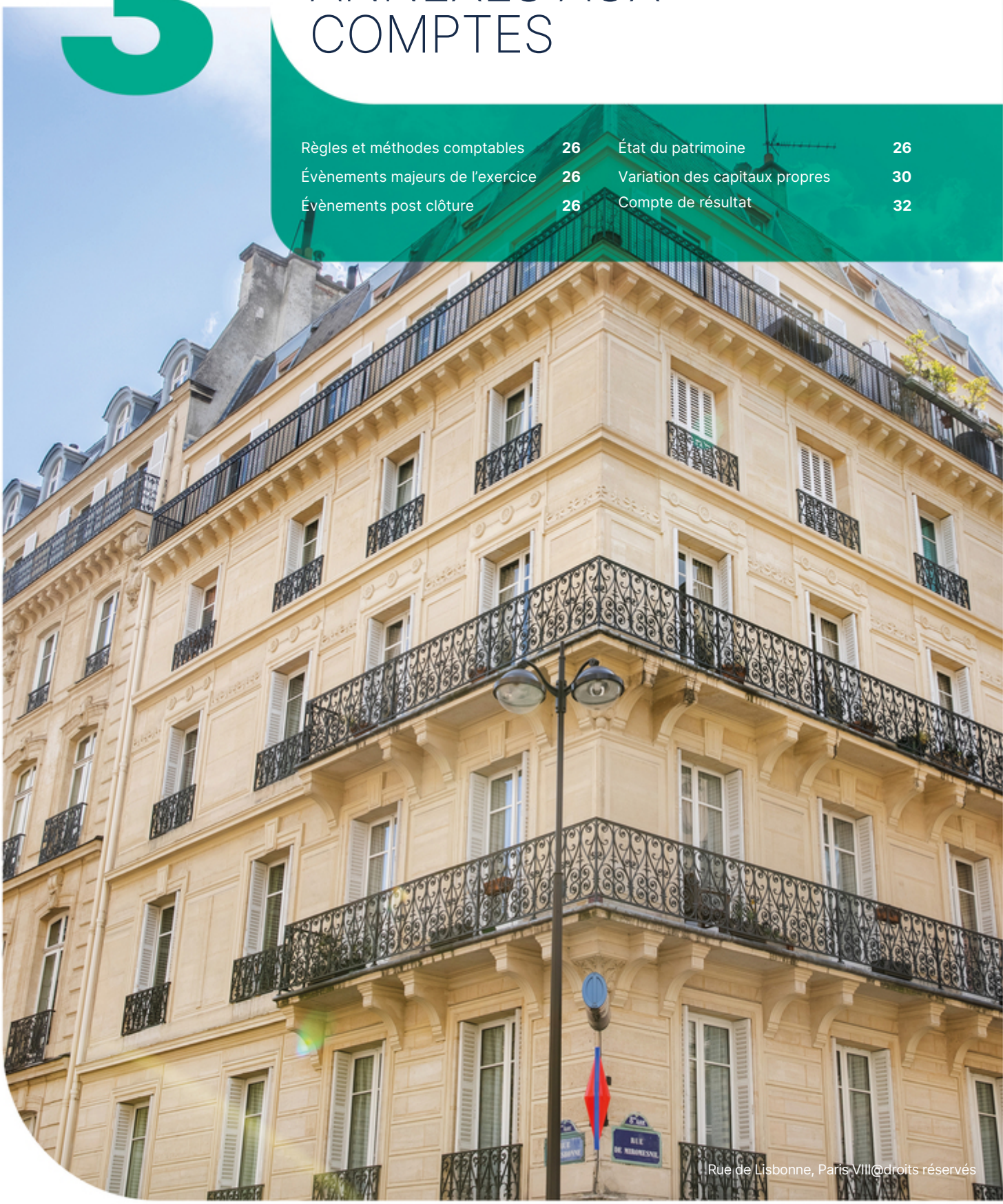
** dettes financières filiale NovaRési1

COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE			
Loyers	1	5 949 376	6 560 919
Charges facturées	2	1 469 526	1 164 087
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes	3	42 518	1 815
Reprises de provisions gros entretien		0	1 833 917
Reprise de provisions douteux	4	238 409	427 120
Reprise de provisions risques et charges immobiliers	4	52 000	
Produits financiers rattachés à des immeubles			
Transfert de charges immobilières	5		8 436 €
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		**7 751 829**	**9 996 293**
CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERES			
Charges ayant leur contrepartie en produits	6	1 469 526	1 164 087
Travaux de gros entretiens	6	14 705	152 903
Charges d'entretien du patrimoine locatif	6	3 055 585	2 788 749
Dotations aux provisions pour gros entretiens	7	11 939	26 293
Dotations aux provisions douteux	8	171 400	305 856
Dotation de provisions risques et charges immobiliers			52 000
Autres charges immobilières	9	123 387	492 273
Charges d'intérêts des emprunts	10	2 404 940	3 165 960
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES - II		**7 251 482**	**8 148 121**
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A = I-II)		**500 347**	**1 848 173**
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	11		226 227
Reprises de provisions pour créances douteuses			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I			**226 227**
CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	12	1 418 516	1 880 887
Charges d'exploitation de la société	13	323 403	675 078
Divers charges d'exploitation	14	178 615	133 142
Dotations aux amortissements d'exploitation		56 548	
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances douteuses			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		**1 977 082**	**2 689 107**
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (B = I-II)		**-1 977 082**	**-2 462 879**
PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		37 724	46 087
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		**37 724**	**46 087**
CHARGES FINANCIERES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIERES - II			
RESULTAT FINANCIER (C = I-II)		37 724	46 087
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			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II			
RESULTAT EXCEPTIONNEL (D = I-II)			**43 894**
RESULTAT NET (A+B+C+D)		**-1 439 011**	**-524 725**

3 ANNEXES AUX COMPTES

Règles et méthodes comptables	26	État du patrimoine	26
Évènements majeurs de l'exercice	26	Variation des capitaux propres	30
Évènements post clôture	26	Compte de résultat	32



Rue de Lisbonne, Paris VIII@droits réservés

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 :

L'imputation sur les plus ou moins-values de cessions des commissions d'arbitrages facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 408.411,47 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 194.688,57 €.

L'imputation sur les plus ou moins-values de cessions d'honoraires divers a été comptabilisée en déduction de ces derniers au 31 décembre 2025 pour un montant de 48.618,07 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 16.640,33 €.

ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice 2025 :

- 48 lots ont été cédés pour 20,3 M€, dégageant une plus-value de 14,1 M€. 5,3 M€ de plus-values ont été distribués au titre de l'exercice 2025.
- La variabilité du capital de la SCPI a été suspendue temporairement à compter du 01/04/2025.
- Un marché secondaire des parts animé par la Société de Gestion a été mis en place à compter du 01/04/2025.

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Fin février 2026 a débuté le conflit au Moyen-Orient, impliquant les États-Unis, Israël et l'Iran. Ce conflit a provoqué une fermeture du détroit d'Ormuz, perturbant les livraisons mondiales de pétrole et de gaz, et entraînant notamment une hausse des prix de l'énergie en Europe pouvant avoir des répercussions sur les prévisions économiques européennes.

ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

À la date de son acquisition, chaque immeuble, ou partie d'immeuble, est comptabilisé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°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.

Comme le prévoit le plan comptable des SCPI et conformément aux statuts de votre société, certains frais d'acquisition d'immobilisations locatives sont imputés sur la prime d'émission.

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

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en

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

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

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

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

En €	31/12/2024	Acquisitions	Cessions	Travaux immobilisés	Sortie composant	31/12/2025
Terrains nus						
Terrains et constructions	124 281 276 €		5 003 702 €	533 638 €	533 638 €	119 277 574 €
Construction sur sol d'autrui						
Immobilisations en cours de construction	655 306 €	188293		-533 638 €		309 962 €
Autres						
TOTAL	**124 936 582**	**188 293**	**5 003 702**	**0**	**533 638**	**119 587 536**

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 entretiens 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. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

La provision pour gros entretien du patrimoine au 31 décembre 2025 est de 150 K€.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	Montant provision 31/12/2024	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2025	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2025	
Dépenses prévisionnelles sur 2025	90 998		-59 107			31 891
Dépenses prévisionnelles sur 2026	10 820		27 768			38 588
Dépenses prévisionnelles sur 2027	9 199		26 322			35 521
Dépenses prévisionnelles sur 2028	13 043		15 957			29 000
Dépenses prévisionnelles sur 2029	14 000		1 000			15 000
Dépenses prévisionnelles sur 2030						
TOTAL	**138 060**		**11 940**		**0**	**150 000**

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

3. Immobilisations financières contrôlées

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

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

Au 31 décembre 2025, la SCPI Novapierre Résidentiel détient des parts de la SCI NOVARESI1 pour 16 875 749 € en valeur d'acquisition ; la valeur des titres s'établit à 21 873 865 €.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

En €	Valeur Comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières contrôlées	16 875 749	21 873 865	16 875 749	-137 036	16 688 013	99,99 %
TOTAL	**16 875 749**	**21 873 865**	**16 875 749**	**-137 036**	**16 688 013**	**99,99 %**

4. Immobilisations financières non contrôlées

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

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

Au 31 décembre 2025, la SCPI Novapierre Résidentiel ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

5. Avance en compte courant des immobilisations financières contrôlées

Au 31 décembre 2025, le compte courant auprès de la SCI NOVARESI1 s'élève à 19 486 K€. Une convention de compte courant a été établie en date du 20 décembre 2022. Il a été utilisé pour financer les programmes en VEFA.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2025 est de 2 354 K€ contre 1 763 K€ au 31 décembre 2024, détaillées ci-dessous.

Les créances locataires s'élèvent à 1 508 K€ et se répartissent en 209 K€ de solde clients et 1 299 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 2025, les créances douteuses, pour 846 K€ TTC, sont provisionnées à hauteur de 706 K€. La dotation de l'exercice s'est élevée à 171 K€ et la reprise à 238 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

En €	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	1 508 008	906 199
Créances douteuses	845 746	856 509
Dépréciation des créances locataires	-705 564	-772 573
TOTAL	**1 648 190**	**990 135**

En €	31/12/2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2025
Evolution des dépréciations	772 573	171 400	238 409	705 564
TOTAL	**772 573**	**171 400**	**238 409**	**705 564**

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 4 509 K€ est détaillé dans le tableau ci-après.

La variation du compte État entre 2024 et 2025 augmente avec les impôts sur plus-value dégagés des ventes pour 909 K€ puis diminue avec le prélèvement à la source sur la distribution de plus-value pour 589 K€.

Le compte Syndics pour 654 K€ comprend les dépôts fonds de roulements et les comptes fournisseurs débiteurs.

Les autres débiteurs incluent principalement les comptes de notaires.

AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	3 430 877	1 971 625
Syndics	654 049	625 371
Autres débiteurs	22 409	1 946 826
Charges constateés d'avance		602
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	401 951	
TOTAL	**4 509 285**	**4 544 424**

8. Fonds de remboursement

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

Sur l'exercice 2025, suite au passage en capital fixe il n'y a pas eu lieu d'utiliser le fonds de remboursement.

En €	31/12/2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2025
Fonds de remboursement	264 844			264 844
Produits des cessions d'immeubles	3 200 000			3 200 000
Remboursement des parts sociales	-2 156 718			-2 156 718
TOTAL	**1 308 126**			**1 308 126**

9. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2025 est de 2 707 K€ contre 2 322 K€ au 31 décembre 2024.

10. Dettes financières

Les dettes financières sont détaillées ci-dessous et incluent 42 M€ de lignes de crédit, 6 M€ d'emprunts bancaires, 250 K€ d'intérêts courus, un solde de fonds de remboursement pour 1 308 K€ et les dépôts de garanties locataires pour 532 K€.

DETTES FINANCIÈRES

En €	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts	48 578 010	56 873 816
Intérêts courus		
Concours bancaires courants	249 756	284 198
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	**48 827 766**	**57 158 014**
TOTAL FONDS REMBOURSEMENTS	**1 308 126**	**1 308 126**
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	**531 580**	**570 809**
TOTAL	**50 667 472**	**59 036 949**

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

En €	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
Emprunts à taux variable	**22 442 061**	**21 939 273**	**4 196 676**	**48 578 010**
Emprunts amortissables	442 061	1 939 273	4 196 676	6 578 010
Emprunts "in fine"	22 000 000	20 000 000		42 000 000
TOTAL	**22 442 061**	**21 939 273**	**4 196 676**	**48 578 010**

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

En €	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts immobiliers	48 578 010	56 873 816
Autres emprunts		
	48 578 010	**56 873 816**

11. Autres dettes et comptes de régularisation

Les soldes créditeurs locataires s'élève à 156 K€.

Les fournisseurs et comptes rattachés se composent de fournisseurs relatifs à l'activité immobilière pour 512 K€ et des factures non parvenues pour 1,9 M€.

Le compte État et autres collectivités comprend principalement les taxes sur les locaux vacants pour 256 K€, l'impôt sur la plus-value pour 1 051 k€ et la TVA pour 61 K€

Les autres créditeurs correspondent principalement à des dettes auprès des associés pour 288 K€. des jetons de présence pour 16 K€ et des comptes de liaison pour 76 K€

Les Dividendes correspondent aux rejets suite à la distribution de plus-value réalisée en décembre 2025.

AUTRES DETTES

En €	31/12/2025	31/12/2024
Locataires créditeurs	156 532	437 287
Fournisseurs et comptes rattachés	2 461 848	1 970 202
Etats et autres collectivités	1 369 168	320 228
Autres créditeurs	407 711	790 380
Dividendes	381 143	3 887 504
Sous-total	**4 776 402**	**7 405 601**
Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes	**4 776 402**	**7 405 601**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrit

Aucune souscription n'est intervenue entre le 1er janvier 2025 et le 31 mars 2025. A compter du 1er avril 2025, la variabilité du capital a été suspendu. Il n'y a pas eu de mouvement sur le capital et la prime d'émission..

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.

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 14,1 M€ (produits de cession 20,3 M€ - 6,1 M€). Le montant brut des plus-values distribuées en 2025 est de 5,3 M€.

Le solde de la réserve de plus ou moins-value est de 27 290 K€ en fin d'exercice.

	Produits de cession (€)	Valeur comptable (€)	Distribution (€)	Sous total Plus ou moins value réalisée (€)	Sortie de composant (€)	Plus ou moins values (€)
A nouveau au 1er janvier 2025						18 389 311
Ventes 2025 :						
Régularisation sur ventes 2024		115 474	34 322	-149 796		-149 796
75008 PARIS - 48 rue de Berri - lot 47 -	920 000	303 082		616 918		616 918
92100 -BOULOGNE-BILLANCOURT - 93 av Pierre Grenier - lot 109	290 000	38 348		251 652		251 652
75016 PARIS - 46 rue Raffet - lot 54	377 000	82 877		294 123		294 123
75019 PARIS - 64 av Simon Bolivar- lot 26	400 000	84 311		315 689		315 689
75011 PARIS - 4 cité de Roquette - lot 16	434 783	105 304		329 479		329 479
75012 PARIS - 6-8 place Maurice de Fontenay - lot 1174	320 000	42 811		277 189		277 189
75019 PARIS - 70 bis rue Botzaris - lot 70	975 000	48 498		926 502		926 502
75012 PARIS - 6-8 place Maurice de Fontenay - lot 1133	552 000	47 782		504 218		504 218
75011 PARIS -45 rue de Montreuil - lot 147	434 782	87 448		347 334		347 334
75014 PARIS - 106 rue Chateau - lot 19	380 000	52 206		327 794		327 794
75018 PARIS - 83 rue Damrémont- lot 17	355 556	114 707		240 849		240 849
75019 PARIS - 3 Passage de la Moselle - lot 42	173 100	23 900		149 200		149 200
75012 PARIS - 173 rue de Charenton - lot 73	434 782	126 750		308 032		308 032
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX -8 rue Henri Tariel - lot 34	336 231	70 016		266 215		266 215
75012 PARIS - 14 rue Nicole Charles - lot 117	388 953	126 750		262 203		262 203
75015 PARIS - 56 rue Dombasle - lot 16	410 628	103 184		307 444		307 444
75015 PARIS - 9 rue Alexandre Cabanel - lot 207.208	1 149 000	372 126		776 874		776 874
75012 PARIS - 6 pl Maurice de Fontenay - lot 1152	381 642	46 416		335 226		335 226
75019 PARIS - 70 bis rue Botzaris - lot 7036	1 449 275	254 293		1 194 982		1 194 982
75012 PARIS - 6-8 place Maurice de Fontenay - lot 1189	386 473	10 922		375 551		375 551
75018 PARIS - 5 rue Marcadet - lot 17	365 000	77 434		287 566		287 566
75019 PARIS - 70 bis rue Botzaris - lot 7016	880 000	124 863		755 137		755 137
92700 COLOMBES - 37 place heri Neveu - lot 12025	295 000	60 979		234 021		234 021
92200 NEUILLY-SUR-SEINE - 4 bd d'Argenson - lot 248	1 113 000	212 631		900 369		900 369
92200 NEUILLY-SUR-SEINE - 23 Boulevard d'Argenson - lot 132	917 873	403 065		514 808		514 808
78320 LE MESNIL-SAINT-DENIS- 4-6 rue des Patriarches - lot 109	207 729	81 670		126 059		126 059
75019 PARIS - 70 bis rue Botzaris - lot 7037	1 367 149	209 212		1 157 937		1 157 937
92100 -BOULOGNE-BILLANCOURT -34 rue Vauthier - lot 104	758 454	368 453		390 001		390 001
75011 PARIS - 45 rue de Montreuil - lot 137	410 000	72 883		337 117		337 117
75008 PARIS - 9 rue de la Bienfaisance - lot 27	1 350 000	550 000		800 000		800 000
92000 NANTERRE - 21 av Alexandre -lot 21	130 000	52 874		77 126		77 126
92200 NEUILLY-SUR-SEINE - 24 bd d'Argenson - lot 24	685 990	288 960		397 030		397 030
75015 PARIS - 7 rue Alexandre Cabanel - lot 33	60 000	25 589		34 411		34 411

	Produits de cession (€)	Valeur comptable (€)	Distribution (€)	Sous total Plus ou moins value réalisée (€)	Sortie de composant (€)	Plus ou moins values (€)
75012 PARIS - 18b-20-20b bvd de la Bastille - 75012 PARIS - lot 2058	865 000	334 770		530 230		530 230
75003 PARIS - 15 rue Debelleyme - lot 9	350 000	30 687		319 313		319 313
Sous-total	**20 304 400**	**5 151 277**	**34 322**	**15 118 801**	**0**	**33 508 113**
Frais sur cessions		457 030		-457 030		-457 030
Distributions plus-values 2025			5 227 150	-5 227 150		-5 227 150
Sortie composants		533 638		-533 638		-533 638
	20 304 400	**6 141 944**	**5 261 472**	**8 900 984**	**0**	**27 290 296**

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève après affectation du résultat de 2024 à -5 203 003 € . Après affectation du résultat de 2025, il s'élèvera à -6 642 014 € .

5. Résultat et distribution

La perte de l'exercice 2025 s'élève à -1 439 011 € , aucun acompte n'a été distribué au cours de l'année. L'Assemblée Générale a approuvé l'affectation du résultat 2024 soit :

- Résultat de l'exercice 2024 = -524 725 €
- Affectation de la totalité en report à nouveau dont le montant débiteur a été porté de -4 678 278 € à -5 203 003 €.

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 2025 s'élèvent à 5,9 M€ contre 6,6 M€ pour 2024.

2. Charges facturées

Le montant de 1 470 K€ se décompose entre les charges immobilières récupérables pour 1 338 K€, les taxes pour 119 K€ et des refacturations diverses pour 12 K€.

3. Produits annexes

Le montant de 43 K€ correspond à des remboursements d'assurance suite à des sinistres pour 12 K€, 24 K€ de régularisation d'écriture sur des pertes irrécouvrables sur clients douteux et 3 K€ d'honoraires de gestion.

4. Reprises de provisions

Sur l'exercice 2025, une reprise de provision pour créances douteuses de 238 K€ a été comptabilisée dont 24 K€ liés aux créances prescrites passées en irrécouvrables.

Une reprise de provision pour risques et charges de 52 K€ a été comptabilisée suite à une décision de la Cour d'Appel concernant le litige entre la mairie de Paris et le locataire sur l'immeuble rue de la Roquette. Seul le locataire a été condamné.

5. Transferts de charges immobilières

En raison du nouveau plan comptable ANC 2022-06, les transferts de charges immobilières ne sont plus utilisés.

6. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice s'élève à 4 540 K€ (charges récupérables d'exploitation et de taxes récupérables pour 1 470 K€, charges d'entretien pour 3 056 K€, gros entretien pour 15 K€).

7. Dotations aux provisions pour gros entretiens

La dotation pour provisions gros entretien s'élève à 12 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au point 2 de l'état du patrimoine.

8. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation aux provisions pour créances douteuses a été constatée pour 171 K€.

9. Autres charges immobilières

Le solde des autres charges immobilières correspond principalement à 109 K€ d'honoraires avocats, 7 K€ de diagnostics et d'honoraires locatifs et 7 K€ au titre des passages en pertes de créances irrécouvrables.

10. 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 2 405 K€.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

11. Transfert de charges d'exploitation

Suite au changement de plan de compte général, les produits liés au transfert de charges ont été transféré dans un compte de charges créditeurs concernant les commissions de souscriptions.

12. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2025 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 1 286 K€ HT (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 3è trimestre 2018).
- Commission de souscription : 0K€ (8,29 % HT, soit 9,95% TTI des capitaux collectés).
- Commission sur arbitrage : 408 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), sans impact sur le compte de résultat car imputée sur le compte de réserve de plus et moins-value
- Commission de pilotage des travaux : 0 K€ (0.5% HT maximum des travaux).

13. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont des honoraires du dépositaire pour 58 K€, des expertises immobilières pour 91 K€, des commissaires aux comptes pour 43 K€, des honoraires avocats pour 39 K€ et des honoraires divers pour 92 K€.

14. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend principalement les services bancaires et frais d'emprunts pour 51 K€, les frais de fonctionnement pour 112 K€ et les jetons de présence pour 16 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

Ce poste comprend les intérêts des comptes rémunérés perçus en 2025 pour 38 K€.

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

Évolution par part des résultats financiers 34

Emploi des fonds 34

Évolution du capital 35

Évolution du prix de part et distribution de la plus-value immobilière par part 35

Évolution des conditions de cession ou de retrait 35

Inventaire détaillé des placements immobiliers - Novapierre Résidentiel 36

Inventaire détaillé des placements immobiliers - NovaRési1 39

Répartition géographique par valorisation des actifs - Novapierre Résidentiel & NovaRési1 39

Cessions 2025 39

Tableaux transparisés en quote-part de détention - Novapierre Résidentiel & NovaRési1 39



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

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2021		2022		2023		2024		2025	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	39,4	99,8	39,5	100,0	33,4	99,2	36,7	98,7	35,5	98,9
Produits des participations contrôlées								0,0		0,0
Produits financiers					0,1	0,3	0,2	0,6	0,2	0,5
Produits divers	0,1	0,2	0,0	0,0	0,2	0,6	0,3	0,7	0,2	0,6
TOTAL REVENUS	**39,5**	**100,0**	**39,5**	**100,0**	**33,7**	**100,0**	**37,2**	**100,0**	**35,9**	**100,0**
CHARGES										
Commission de gestion	5,4	13,7	5,8	14,7	6,6	19,5	8,9	24,0	6,8	18,9
Autres frais de gestion	3,7	9,2	6,0	15,2	2,2	6,5	2,8	7,4	2,7	7,4
Charges locatives et entretien du patrimoine	17,8	45,1	21,9	55,3	16,4	48,7	21,8	58,8	22,3	62,2
Charges financières	4,9	12,4	5,3	13,3	12,8	38,0	15,0	40,5	11,5	32,1
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	31,8	80,6	38,9	98,5	38,0	112,8	48,6	130,7	43,3	120,6
Amortissement net										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes										
- pour travaux	-1,0	-2,5	-2,2	-5,6	1,1	3,3	-8,6	-23,1	0,1	0,2
- autres	-21,3	-54,0	-2,9	-7,3	0,6	1,9	-0,3	-0,9	-0,6	-1,6
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-42,5	-107,7	-5,8	-14,7	1,8	5,3	-8,9	-24,0	-0,5	-1,4
TOTAL CHARGES	**-10,8**	**-27,2**	**30,3**	**76,5**	**39,7**	**117,9**	**39,7**	**106,7**	**42,7**	**119,2**
RESULTAT	29,0		6,4		-6,0		-2,5		-6,9	
Variation report à nouveau	29,0		6,4		-6,0		-2,5		-6,9	
Variation autres réserves										
Revenus distribués (hors plus-values)										
Plus values distribuées	31,0		35,5				20,0		25,0	
Nombre de parts au 31.12	**201 168**		**210 843**		**210 843**		**209 086**		**209 086**	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	**193 331**		**206 303**		**210 552**		**210 574**		**209 086**	

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

EMPLOI DES FONDS

En €	Total 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total 31/12/2025
FONDS COLLECTES	131 154 833	0	131 154 833
- Commissions de souscription	-27 172 666		-27 172 666
+ Financement	56 873 816	-8 296 219	48 577 597
- Achat d'immeubles	-176 933 145		-176 933 145
- Frais d'acquisition	-14 103 870		-14 103 870
- Achats d'immeubles en indirect	-35 598 023	-763 612	-36 361 635
+ Cessions d'immeubles	51 996 563	5 349 046	57 345 609
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles non distribuées	18 389 311	8 900 985	27 290 296
+ Fonds de remboursement	1 308 127		1 308 127
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	**5 914 946**	**5 190 200**	**11 105 146**

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
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	2 354	14 976	1 664
2025*	45 998 920	0	209 086	2 389	29 389	861,10

* Le capital de la SCPI a été suspendu temporairement à compter du 01/04/2025. Le prix d'entrée au 31/12/2025 correspond au prix d'exécution net vendeur augmenté des honoraires de la Société de Gestion de 4% et de la fiscalité sur les transferts de part pour 5%.

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART ET DE LA DISTRIBUTION DE 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		
	€	€	€	€
2021	1 555	1 400,00	31,00	-23,48
2022	1 622	1 460,61	35,50	-22,41
2023	1 664	1 498,43	0,00	-16,16
2024	1 664	1 498,43	20,00	-22,19
2025	1 664	1 498,43	25,00	-24,88

* 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.
** 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. Les Taux de Distribution historiques ont été recalculés selon cette même méthode.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération du gérant sur les cessions et les retraits (€)
2021	10 080	5,01	0	40 j	0
2022	4 160	1,97	0	31 j	0
2023	3 446	1,63	24 052	142 j	0
2024	1 847	0,87	46 757	362 j	0
2025*	851	0,56	4 154	n/a	0

* Depuis le 01/04/2025, la variabilité du capital de la SCPI a été suspendue temporairement.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL

CP	Ville	Adresse	Date achat	Nb d'appartements	Surface m²	Valeur Comptable (€)	Valeur occupée 2025* (€)	Valeur libre 2025 (€)	Valeur occupée 2024 (€)
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	1	24	24 918			
75018	**PARIS**	Saint Ouen	28/10/1997	1	52	36 588			
75015	**PARIS**	Plélo	19/12/1997	2	163	349 560			
TOTAL ACQUISITIONS 1997				**8**	**462**	**604 777**	**3 490 000**	**3 715 417**	**3 730 000**
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	5	74	162 493			
75007	**PARIS**	Grenelle	15/12/1998	1	9	15 520			
TOTAL ACQUISITIONS 1998				**8**	**244**	**401 746**	**2 432 000**	**2 545 040**	**2 797 000**
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	27	30 687			
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	0					
75018	**PARIS**	Hermel	28/12/1999	4	215	250 155			
TOTAL ACQUISITIONS 1999				**19**	**983**	**1 473 898**	**8 430 000**	**9 451 885**	**9 360 000**
75011	**PARIS**	Parmentier	27/01/2000	3	91	136 823			
75011	**PARIS**	Oberkampf	11/02/2000	2	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	8	413	1 074 076			
TOTAL ACQUISITIONS 2000				**36**	**1 555**	**2 770 499**	**12 476 000**	**13 916 728**	**13 066 000**
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	0					
75014	**PARIS**	Château	01/03/2001	0					
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				**33**	**1 678**	**3 106 887**	**12 457 000**	**13 721 519**	**13 710 000**
75011	**PARIS**	Ledru Rollin	26/02/2002	1	45	19 750			
75012	**PARIS**	Maurice de Fontenay	12/04/2002	10	354	433 640			
75011	**PARIS**	Montreuil	17/05/2002	9	420	597 753			
75010	**PARIS**	Lafayette	29/05/2002	31	1 080	1 271 319			
75012	**PARIS**	Charenton	31/10/2002	10					
75012	**PARIS**	Charles Nicolle	31/10/2002	2	105	253 501			
75019	**PARIS**	Secrétan	12/12/2002	2	203	339 978			
75013	**PARIS**	Colonie	26/12/2002	4	205	411 277			

CP	Ville	Adresse	Date achat	Nb d'appartements	Surface m²	Valeur Comptable (€)	Valeur occupée 2025* (€)	Valeur libre 2025 (€)	Valeur occupée 2024 (€)
TOTAL ACQUISITIONS 2002				**69**	**2 412**	**3 327 217**	**18 043 000**	**19 535 202**	**21 395 000**
75019	**PARIS**	Slmon Bolivar	15/04/2003	9	328	572 021			
92170	**VANVES**	Parc	15/04/2003	2	47	72 600			
92130	**ISSY LES MOULINEAUX**	Henri Tariel	15/04/2003	3	166	258 127			
75011	**PARIS**	Roquette	29/04/2003	3	135	293 845			
75002	**PARIS**	Thorel	29/04/2003	1	80	163 800			
75020	**PARIS**	Ménilmontant	11/06/2003	2	65	138 084			
75018	**PARIS**	Doudeauville	30/09/2003	27	1 298	2 477 918			
75012	**PARIS**	Charles Baudelaire	30/12/2003	1	53	90 000			
75018	**PARIS**	Marcadet	30/12/2003	1	18	32 566			
TOTAL ACQUISITIONS 2003				**49**	**2 189**	**4 098 960**	**16 580 000**	**17 641 996**	**19 370 000**
75014	**PARIS**	Raymond Losserand	01/03/2004	18	697	1 641 781			
75015	**PARIS**	Dombasle	26/03/2004	5	268	614 518			
75008	**PARIS**	Berri	15/07/2004	5	373	1 283 526			
92200	**NEUILLY SUR SEINE**	Argenson	22/07/2004	13	913	3 793 948			
75015	**PARIS**	Alexandre Cabanel	23/07/2004	4	339	1 467 597			
75019	**PARIS**	Botzaris BLOC	23/12/2004	82	2 797	7 222 499			
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				**129**	**5 474**	**16 198 868**	**47 087 000**	**49 392 175**	**59 190 000**
94600	**CHOISY LE ROI**	Auguste Blanqui	22/02/2005	4	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	2	63	102 443			
94000	**VINCENNES**	Laitières	22/09/2005	1	26	52 000			
75012	**PARIS**	Bastille	15/12/2005	10	442	1 916 606			
92290	**CHATENAY MALABRY**	Verriere	23/12/2005	12	957	1 277 256			
TOTAL ACQUISITIONS 2005				**33**	**1 768**	**3 922 925**	**7 747 000**	**8 143 124**	**8 742 500**
75008	**PARIS**	Bienfaisance	31/05/2006	0					
92400	**COURBEVOIE**	Georges Clemenceau	15/06/2006	1	70	160 000			
78320	**LE MESNIL ST DENIS**	Patriarches	15/06/2006	2	67	118 330			
92370	**CHAVILLE**	St Paul	15/06/2006	2	91	200 000			
92100	**BOULOGNE BILLANCOURT**	Vauthier	15/09/2006	1	55	268 547			
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				**11**	**776**	**3 390 913**	**6 640 000**	**6 913 227**	**8 560 000**
75016	**PARIS**	Pompe	23/01/2007	1	123	662 930			
75008	**PARIS**	Commandant Rivière	13/02/2007	4	322	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	11	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	19	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	58	1 257	5 002 153			
78170	**LA CELLE SAINT CLOUD**	Mail de L'Europe	30/11/2007	25	588	1 116 977			
92110	**CLICHY**	Jean-Jaurès	27/12/2007	3	160	405 639			
TOTAL ACQUISITIONS 2007				**184**	**7 494**	**23 124 409**	**52 049 180**	**55 275 603**	**53 017 200**
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	19	717	3 761 896			
92120	**MONTROUGE**	Dr Lannelongue	29/04/2008	9	544	1 245 464			
TOTAL ACQUISITIONS 2008				**32**	**1 552**	**5 860 583**	**9 968 000**	**10 606 414**	**10 590 000**

CP	Ville	Adresse	Date achat	Nb d'appartements	Surface m²	Valeur Comptable (€)	Valeur occupée 2025* (€)	Valeur libre 2025 (€)	Valeur occupée 2024 (€)
6000	**NICE**	Congrès	20/10/2010	13	1 209	3 830 687			
TOTAL ACQUISITIONS 2010				**13**	**1 209**	**3 830 687**	**7 730 000**	**8 022 660**	**7 550 000**
75020	**PARIS**	Désirée	02/11/2011	14	779	4 042 414			
TOTAL ACQUISITIONS 2011				**14**	**779**	**4 042 414**	**5 810 000**	**6 103 864**	**6 260 000**
75016	**PARIS**	Alboni	20/01/2012	2	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				**8**	**714**	**4 367 687**	**6 466 000**	**6 744 480**	**6 565 000**
75006	**PARIS**	Cherche Midi	15/09/2014	1	133	900 000			
75006	**PARIS**	Garancière	15/09/2014	1	118	1 100 000			
TOTAL ACQUISITIONS 2014				**2**	**250**	**2 000 000**	**3 644 000**	**3 755 700**	**3 360 000**
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	2	65	305 610			
TOTAL ACQUISITIONS 2016				**4**	**201**	**1 198 410**	**1 987 000**	**2 106 430**	**2 005 000**
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	2	70	242 000			
75015	**PARIS**	Volontaires	11/09/2017	1	94	447 000			
75004	**PARIS**	Béthune	22/12/2017	2	192	1 300 000			
TOTAL ACQUISITIONS 2017				**7**	**535**	**2 808 000**	**5 277 000**	**6 337 732**	**5 235 000**
75008	**PARIS**	Miromesnil	23/02/2018	5	287	2 320 000			
92300	**LEVALLOIS**	Pdt Wilson	04/05/2018	26	914	4 844 730			
75016	**PARIS**	Suchet	31/10/2018	4	177	890 000			
TOTAL ACQUISITIONS 2018				**35**	**1 378**	**8 054 730**	**11 181 000**	**13 118 624**	**11 680 000**
75015	**PARIS**	Amiral Roussin	29/03/2019	3	119	920 000			
75011	**PARIS**	Beaumarchais	29/03/2019	1	117	785 000			
75006	**PARIS**	Mayet	26/06/2019	1	148	1 580 000			
92400	**COURBEVOIE**	Jean-Pierre Timbaud	29/03/2019	2	68	308 000			
TOTAL ACQUISITIONS 2019				**7**	**453**	**3 593 000**	**4 300 000**	**4 719 802**	**4 525 000**
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	2	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	2	106	790 000			
75015	**PARIS**	Jeanne Hachette	15/12/2020	1	47	385 000			
TOTAL ACQUISITIONS 2020				**20**	**1 410**	**10 521 971**	**11 590 127**	**17 584 325**	**11 396 886**
92200	**NEUILLY SUR SEINE**	26/28 Rue Jacques Dulud	10/02/2021	2	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				**5**	**450**	**4 050 800**	**3 266 000**	**3 340 561**	**3 375 000**
93230	**ROMAINVILLE**	49/59 Rue Benfleet et 18/22 rue des Mares	01/07/2022	56	1 846	6 528 192			
TOTAL ACQUISITIONS 2022				**56**	**1 846**	**6 528 192**	**6 251 000**	**9 653 466**	**6 740 000**
TOTAL				**782**	**35 811**	**119 277 574**	**264 901 307**	**292 345 974**	**292 219 586**

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

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS - NOVARÉSI1

CP	Ville	Adresse	Date achat	Nb d'appartements	Surface m²	Valeur Comptable (€)	Valeur occupée 2025 (€)*	Valeur libre 2025 (€)	Valeur occupée 2024 (€)
75014	**PARIS**	Maria Helena Vieira da Silva	13/07/2021	15	974	6 903 700			
TOTAL ACQUISITIONS 2022				**15**	**974**	**6 903 700**	**6 688 000**	**9 749 775**	**6 570 000**
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**	**34 731 000**	**48 097 797**	**34 148 000**
	TOTAL			**82**	**5 194**	**36 086 182**	**41 419 000**	**57 847 572**	**40 718 000**

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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALORISATION DES ACTIFS - NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL & NOVARÉSI1

TABLEAU RECAPITULATF **	% des valeurs d'expertises	Nb lots expertisés *	Surface (m²)	Valeur comptable 2025 (€)	Valeur occupée 2025 (€)*	Valeur libre 2025 (€)	Valeur occupée 2024 *
Ile-de-France	21	276	12 460	40 658 964			
Paris	3	588	27 336	110 874 106			
Région	77	13	1 209	3 830 687			
Autres régions							
TOTAL FIN 2025	**100**	**877**	**41 005**	**155 363 757**	**306 320 307**	**350 193 546**	**332 937 586**

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

** inclus acquisitions de NovaRési1

CESSIONS 2025

Adresse	Code Postal	Date achat	Typologie	Surface m²	Prix de vente (€)	Valeur HD 2025		Date de vente
						Comptable (€)	Estimée (€)	
44 RUE DE BERRI	75008	15/07/2004	5 pièces	87	920 000 €	303 082 €	900 000 €	14/01/2025
6-8 PLACE MARICE DE FONTENAY	75012	12/04/2002	2 pièces	42	310 000 €	42 811 €	310 000 €	29/01/2025
6-8 PLACE MARICE DE FONTENAY	75012	12/04/2002	Parking		10 000 €	- €	10 000 €	29/01/2025
93 AV PIERRE GRENIER	BOULOGNE BILLANCOURT	02/10/1997	1 pièce	42	290 000 €	38 348 €	290 000 €	03/02/2025
45 RUE DE MONTREUIL	75011	17/05/2002	3 pièces	62	434 782 €	87 448 €	430 000 €	12/03/2025
48 RUE RAFFET	75016	24/11/1998	2 pièces	38	377 000 €	82 877 €	377 000 €	24/03/2025
4 CITE DE LA ROQUETTE	75011	29/04/2003	2 pièces	48	434 783 €	105 304 €	430 000 €	26/03/2025
70 BIS RUE DE BOTZARIS	75019	23/12/2004	4 pièces	91	965 000 €	48 498 €	880 000 €	01/04/2025
70 BIS RUE DE BOTZARIS	75019	23/12/2004	Parking		10 000 €	- €	10 000 €	01/04/2025
6 PLACE MAURICE DE FONTENAY	75012	12/04/2002	3 pièces	68	552 000 €	47 782 €	530 000 €	31/03/2025
64 AV SIMON BOLIVAR	75019	15/04/2003	2 pièces	48	400 000 €	84 311 €	400 000 €	26/03/2025
106 RUE DU CHÂTEAU	75019	09/02/2001	3 pièces	48	380 000 €	52 206 €	370 000 €	23/04/2025
3 PASSAGE MOSELLE	75019	31/10/2002	2 pièces	20	173 100 €	23 900 €	170 000 €	07/05/2025
83 RUE DAMREMONT	75018	31/10/2002	2 pièces	44	355 556 €	114 707 €	351 000 €	12/05/2025
14 RUE CHARLES NICOLLE	75012	31/10/2002	3 pièces	52	409 782 €	126 750 €	390 000 €	16/05/2025
173 RUE DE CHARENTON	75012	15/04/2003	Parking		25 000 €	- €	25 000 €	16/05/2025
18 RUE HENRI TARIEL	ISSY LES MOULINEAUX	31/10/2002	2 pièces	47	336 231 €	70 016 €	340 000 €	21/05/2025
14 RUE CHARLES NICOLLE	75012	26/03/2004	3 pièces	56	388 953 €	126 750 €	415 000 €	23/05/2025
56 RUE DOMBASLE	75012	26/03/2004	2 pièces	45	410 628 €	103 184 €	370 000 €	23/05/2025
9 RUE ALEXANDRE CABANEL	75015	23/07/2004	3 pièces	89	1 149 000 €	372 126 €	1 100 000 €	26/05/2025

Adresse	Code Postal	Date achat	Typologie	Surface m²	Prix de vente (€)	Valeur HD 2025		Date de vente
						Comptable (€)	Estimée (€)	
6 PLACE MAURICE DE FONTENAY	75012	12/04/2002	3 pièces	55	371 642 €	46 416 €	370 000 €	05/06/2025
6 PLACE MAURICE DE FONTENAY	75012	12/04/2002	Parking		10 000 €	- €	10 000 €	05/06/2025
6 PLACE MAURICE DE FONTENAY	75012	02/04/2002	2 pièces	53	386 473 €	10 922 €	330 000 €	20/06/2025
95 RUE MARCADET - PARIS	75018	30/12/2003	2 pièces	43	365 000 €	77 434 €	340 000 €	23/06/2025
70 BIS RUE DE BOTZARIS	75019	23/12/2004	5 pièces	152	1 429 275 €	254 293 €	1 400 000 €	12/06/2025
70 BIS RUE DE BOTZARIS	75019	23/12/2004	Parking		10 000 €	- €	10 000 €	12/06/2025
70 BIS RUE DE BOTZARIS	75019	23/12/2004	Parking		10 000 €	- €	10 000 €	12/06/2025
70 BIS RUE DE BOTZARIS	75019	23/12/2004	4 pièces	94	870 000 €	124 863 €	900 000 €	25/06/2025
70 BIS RUE DE BOTZARIS	75019	23/12/2004	Parking		10 000	- €	10 000 €	25/06/2025
23 BD D' ARGENSON	NEUILLY SUR SEINE	22/07/2004	4 pièces	114	1 113 000 €	212 631 €	995 000 €	31/07/2025
37 PLACE HENRI NEVEU	COLOMBES	28/12/1999	4 pièces	82	275 000 €	60 979 €	279 000 €	23/07/2025
37 PLACE HENRI NEVEU	COLOMBES	28/12/1999	Parking		20 000 €	- €	20 000 €	23/07/2025
4-6 RUE DES PATRIARCHES	LE MESNIL SAINT DENIS	15/07/2025	3 pièces	72	195 729 €	81 670 €	195 000 €	28/07/2025
4-6 RUE DES PATRIARCHES	LE MESNIL SAINT DENIS	15/07/2025	Parking		12 000 €	- €	12 000 €	28/07/2025
23 BD D' ARGENSON	NEUILLY SUR SEINE	22/07/2004	5 pièces	104	917 873 €	403 065 €	916 000 €	15/09/2025
70 BIS RUE DE BOTZARIS	75019	23/12/2004	6 pièces	139	1 331 149 €	209 212 €	1 330 000 €	24/09/2025
70 BIS RUE DE BOTZARIS	75019	23/12/2004	Parking		18 000 €	- €	18 000 €	24/09/2025
70 BIS RUE DE BOTZARIS	75019	23/12/2004	Parking		18 000 €	- €	18 000 €	24/09/2025
34 RUE VAUTHIER	BOULOGNE BILLANCOURT	05/09/2006	4 pièces	93	733 454 €	368 453 €	728 000 €	25/09/2025
34 RUE VAUTHIER	BOULOGNE BILLANCOURT	05/09/2006	Parking		25 000 €	- €	25 000 €	25/09/2025
45 RUE DE MONTREUIL	75011	17/05/2002	3 pièces	52	410 000 €	72 883 €	410 000 €	29/09/2025
9 RUE DE LA BIENFAISANCE	75009	31/05/2005	5 pièces	146	1 350 000 €	550 000 €	1 348 000 €	30/09/2025
21 RUE ALEXANDRE	NANTERRE	22/09/2005	2 pièces	31	130 000 €	52 874 €	130 000 €	30/09/2025
23 BD D' ARGENSON	NEUILLY SUR SEINE	22/07/2004	4 pièces	75	685 990 €	288 960 €	683 000 €	03/10/2025
20 BLD DE LA BASTILLE	75012	15/12/2005	4 pièces	86	865 000 €	334 770 €	860 000 €	22/12/2025
15 RUE DEBEYLLEME	75003	28/12/1999	1 pièce	26	350 000 €	30 687 €	333 000 €	29/12/2025
33 AVENUE LOWENDAL	75015	23/07/2004	Chambre	6	60 000 €	25 590	- €	17/12/2025
TOTAL				**2 346**	**20 304 400**	**5 035 803**	**19 778 000**	

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)*	35 811		35 811
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	155 352 159		155 352 159
Valeurs estimées du patrimoine (€)	306 320 307		306 320 307

*Lots annexes inclus

Financements mis en place

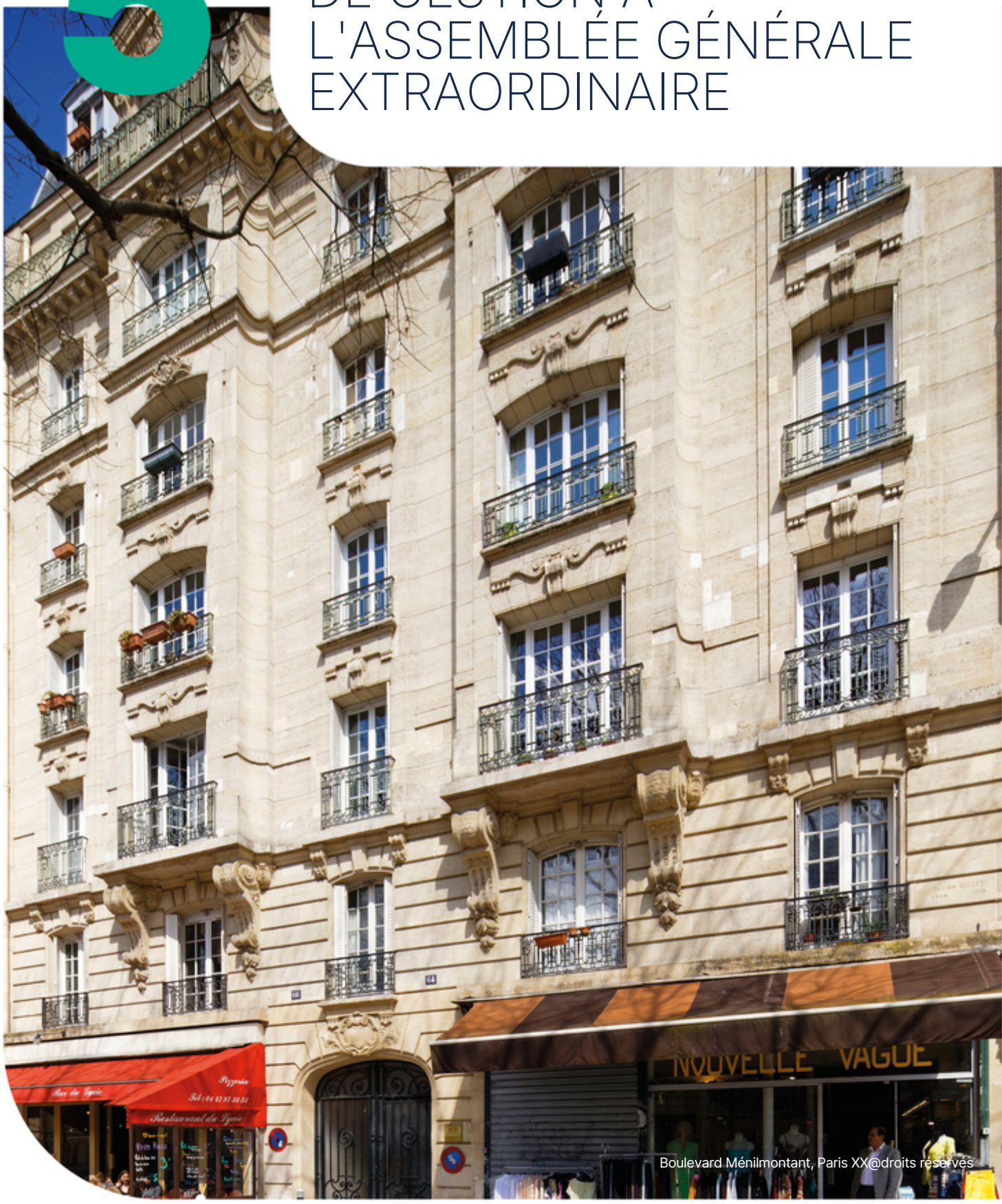
En €	au niveau de la SCPI	au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	48 578 010,00		48 578 010
Emprunts affectés à l'exploitation			
Lignes de crédits			
Découverts bancaires			

Résultats retenus en pourcentage de détention

En €	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	5 991 894 €	– €	5 991 894 €
Charges non récupérables	-3 178 971 €	– €	-3 178 971 €
Travaux non récupérables et gros entretien	-14 705 €	– €	-14 705 €
Impact des douteux	67 009 €	– €	67 009 €
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	-1 418 516 €	– €	-1 418 516 €
Autres charges d'exploitation	-558 566 €	-251 939 €	-810 505 €
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	-2 404 940 €	– €	-2 404 940 €
Autres charges financières	– €	– €	0 €
Produits financiers	37 724 €	– €	37 724 €
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel	– €	114 903 €	114 903 €

La filiale NovaRésí 1 possède la nue-propriété de 4 immeubles livrés récemment en VEFA. A ce titre ces immeubles ne génèrent pas de revenus locatif au sein de cette filiale. C'est également la raison pour laquelle les commissions de gestion de la SGP sont supportés intégralement par la SCPI Novapierre Résidentiel, y compris pour le compte de sa filiale NovaRésí 1.

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



Boulevard Ménilmontant, Paris XX@droits réservés

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 plusieurs évolutions statutaires, lesquelles seront présentées au vote. 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 45.

MODIFICATION DES CLAUSES STATUTAIRES RELATIVES AU CAPITAL SOCIAL

Dans l'optique d'un retour à la variabilité du capital et avec un objectif d'amélioration de la liquidité du marché des parts, la Société de Gestion propose d'inscrire dans les statuts la faculté, sur décision de celle-ci, de procéder à la décimalisation des parts de la SCPI. Cette mesure constituerait une étape supplémentaire permettant le réinvestissement des dividendes dès le premier centime et offrirait une plus grande souplesse dans la mise en place des investissements programmés.

En conséquence, les associés sont invités à voter favorablement la résolution n°9.

La Société de Gestion

6 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Rue Ranelagh, Paris XVI@droits réservés

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 2025.

Votre conseil de surveillance, qui s'est réuni à cinq reprises durant l'année 2025, a été informé de la marche de la SCPI, des arbitrages intervenus, de la situation locative des appartements, de la situation financière mais surtout, des difficultés liées à la situation de liquidité du marché des parts.

Au 31 décembre 2025, votre SCPI comptait 2 389 associés (contre 2 354 au 31 décembre 2024), détenant 209 086 parts (chiffre inchangé par rapport à l'année 2024). La capitalisation du véhicule, au prix d'exécution majoré des frais, est au 31 décembre 2025 de 180 millions d'euros, contre une valeur de réalisation de 274,8 millions d'euros en 2024.

Ce conseil a été informé des programmes de livraison des VEFA et des cessions conduites tout au long de l'année écoulée. Il note que les nouvelles thématiques d'investissement ont permis de renforcer la part d'actifs décotés dans le patrimoine de la SCPI : nue-propriété d'immeubles à construire, achetés en bloc ou 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 au prix de marché.

L'essentiel des débats de votre conseil de surveillance a été consacré à la gestion de la crise de liquidité rencontrée par le véhicule.

Pour rappel, la société de gestion avait présenté à votre assemblée générale des 11 juillet et 20 décembre 2024 des résolutions permettant à la société de gestion, en cas de blocage durable du marché des parts - de suspendre temporairement la variabilité du capital de la SCPI, cette suspension entraînant l'annulation des demandes de retrait de parts existantes.

Cette décision permettait :

- de limiter le nombre de parts que chaque porteur pourrait présenter au remboursement par le biais du fonds de remboursement ;
- de mettre en place un mécanisme de confrontation périodique des ordres d'achat et de vente (marché secondaire).

À l'issue de deux réunions de votre conseil de surveillance, les 5 mars 2025 et 24 mars 2025, entièrement consacrées à ce sujet, votre conseil de surveillance a émis un avis favorable à la proposition de la société de gestion d'activer la clause de suspension de variabilité du capital à compter du 1er avril 2025.

Or, les mois qui ont suivi cette décision ont conduit à constater une très forte détérioration de la valeur des parts dans un marché qui a, globalement, été extrêmement faible : sur la totalité de l'année 2025, 851 parts ont été échangées sur le marché secondaire, soit 0,56% du total des parts.

Le dernier prix d'exécution, au 31 décembre 2025, s'élevait à 790 euros par part, ce qui correspond à une baisse de 41,53 % de la valeur de la part par rapport à 2024.

Confronté à cette situation très difficile, votre conseil de surveillance a demandé à la société de gestion, d'explorer différentes options :

Première hypothèse : revenir dans les meilleurs délais à la variabilité du capital et simultanément réalimenter le fonds de remboursement à un niveau substantiellement supérieur aux années antérieures. Celui-ci serait doté par un programme ambitieux d'arbitrages, compris entre 30 et 40 millions d'euros, portant sur des biens détenus depuis plus de 25 ans et bénéficiant dès lors d'une fiscalité sur les plus-values à un taux très réduit. Cela viserait à permettre de purger la file d'attente des demandes de retrait.

Une seconde hypothèse, plus simple en théorie, serait que le véhicule, dans sa situation actuelle de suspension de la variabilité du capital, puisse se porter acquéreur de parts mises à la vente. Il ne s'agirait alors que de l'application du droit commun des sociétés commerciales, lesquelles peuvent, dans les limites fixées par l'assemblée générale, racheter leurs propres titres, avec un effet relutif pour les actionnaires en place. Mais la spécificité du statut civil des SCPI exige une analyse juridique approfondie ainsi qu'une probable approbation de la solution par l'Autorité des Marchés Financiers.

La troisième hypothèse serait que votre assemblée générale, constatant la forte dépréciation - sans raison objective - de la valeur de la part, décide la mise en liquidation de la SCPI.

Il s'agirait d'un processus long, lourd et probablement onéreux, susceptible de s'étendre sur plusieurs années, mais qui permettrait aux porteurs de parts en place d'être remboursés à une valeur pas trop éloignée de la valeur d'expertise du sous-jacent immobilier.

Plusieurs porteurs de parts - non membres du conseil de surveillance- se sont adressés à moi pour me faire part de leur inquiétude et ont exprimé le souhait qu'un débat ait lieu lors de l'assemblée générale.

J'attends donc avec beaucoup d'intérêt la discussion qui va suivre, afin de pouvoir donner des lignes d'orientations claires à notre société de gestion.

Pour conclure, et sans préjuger des conclusions du débat sur la liquidité, le Conseil de Surveillance vous propose :

- après avoir entendu le rapport du commissaire aux comptes, d'approuver les comptes de l'exercice 2025, y compris les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution ;
- d'approuver l'ensemble des résolutions soumises par la société de gestion à votre Assemblée.

Fait à Paris, le 12 mai 2026,

Jean-François Guthmann

Président du Conseil de Surveillance

7 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2025 **47**

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées **49**



Beaupassage, rue du Bac, Paris VII@droits réservés

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

A l'assemblée générale de la société Novapierre Résidentiel,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société NOVAPIERRE RESIDENTIEL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels

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 « ETAT DU PATRIMOINE » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement 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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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 2025)

À l'assemblée générale de la société NOVAPIERRE RESIDENTIEL,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A 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 RESIDENTIEL et la SCI NovaRési1 le 20 décembre 2022. Au titre de cette convention, NOVAPIERRE RESIDENTIEL, 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 2025, le montant total des avances s'élèvent à 19 485 886,30 €.

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 2025, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de souscription.

- 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 1er trimestre 2018.

  Au titre de l'exercice 2025, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges une commission de gestion 1 234 898,55 € (hors effet de régularisation de TVA).

- Une **commission sur cession ou mutation des parts ou de retrait** s'établissant comme suit :
  - en cas de cession de parts ou de retrait, une somme forfaitaire de soixante-quinze euros (75€) HT, soit quatre-vingt-dix euros (90€) TTC (pour un taux de TVA de vingt pour cent (20%)) sera à la charge du cessionnaire ou de l'associé ayant demandé le retrait ;
  - en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion, notamment en cas de suspension des effets de la variabilité du capital, une commission de cession de quatre pour cent (4%) HT maximum sera payée par le cessionnaire, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux pourra être modifié par l'assemblée générale des associés ;
  - en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de soixante-quinze euros (75€) HT (soit quatre-vingt-dix euros (90€) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20%)) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment), à la charge du donataire.

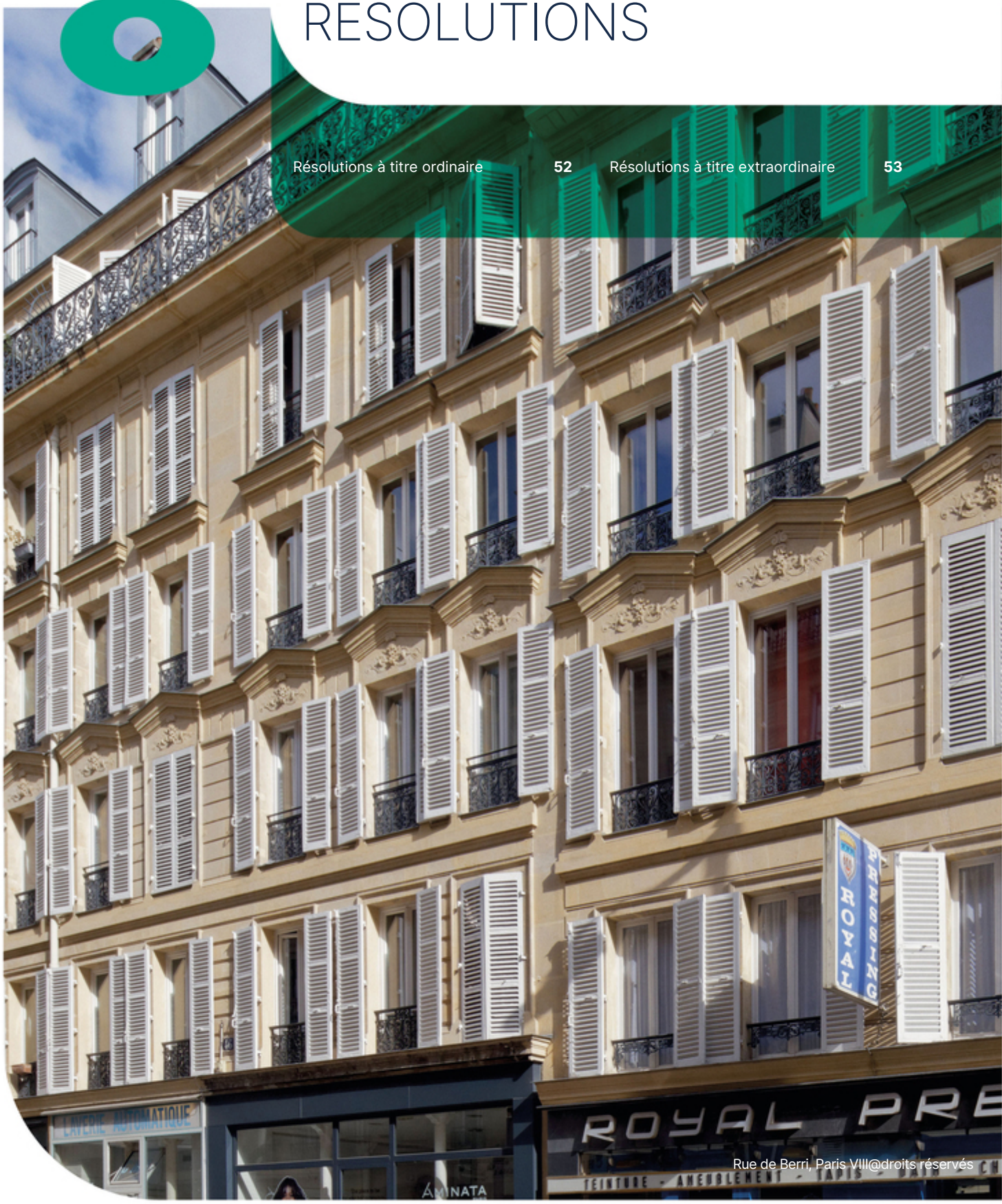
  Cette commission n'a pas d'impact sur les comptes de votre S.C.P.I.

- 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 2025, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges une commission d'arbitrage de 408 410,77 € HT imputée sur le compte de réserve des 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 2025, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de suivi et de pilotage des travaux.

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

8 TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Résolutions à titre ordinaire 52
Résolutions à titre extraordinaire 53



Rue de Berri, Paris VIII@droits réservés

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale **donne quitus** à la société PAREF Gestion pour sa gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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

Résultat au 31/12/2025	**-1 439 011 €**
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	-5 203 003 €
Résultat distribuable au 31/12/2025	**-6 642 014 €**
Distribution 2025	0 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	**-6 642 014 €**

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 -6,88 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 2025 à :

La valeur comptable :	**109 220 164 € soit 522,37 € par part**

SIXIÈME RÉSOLUTION

Présentation 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 2025 à :

Valeur de réalisation	**260 580 222 € soit 1 246,28 € par part**
Valeur de reconstitution	**314 533 698 € soit 1 504,33 € par part**

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution trimestrielle des "plus - 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-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 2025, un montant de 5.227.150 € 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 2026.

HUITIÈME 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

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 6 des statuts « Capital social »

Nouvelle rédaction :

« 5) Décimalisation

Les parts sociales de la Société sont, en principe, souscrites et cédées en nombre entier.

Toutefois, la Société se réserve expressément la faculté de procéder, à tout moment et sur décision de la Société de Gestion ou de l'organe compétent selon les modalités prévues aux présents statuts, à la décimalisation des parts sociales, permettant ainsi leur souscription, leur cession et leur détention sous forme de fractions de parts.

La mise en œuvre de la décimalisation n'emporte en aucun cas création de catégories de parts distinctes ; les fractions de parts demeurent attachées aux mêmes droits et obligations que les parts entières, proportionnellement à leur quotité.

Les fractions de parts ne peuvent exister que par leur inscription en compte. Leur tenue est assurée par la Société de Gestion, laquelle doit préalablement confirmer sa capacité opérationnelle à gérer un registre intégrant des fractions de parts.

Les modalités de mise en œuvre de la décimalisation, notamment la quotité minimale de fraction admise, les règles de calcul des droits attachés aux fractions de parts (droits de vote, droits aux distributions), ainsi que les conditions de leur inscription en compte, seront définies par décision de la Société de Gestion au moment de l'activation de ce mécanisme, sous réserve du respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

Tant que la décimalisation n'a pas été mise en œuvre, les présentes dispositions ont vocation à conférer à la Société la capacité juridique d'y recourir sans qu'il soit nécessaire de procéder à une nouvelle modification statutaire.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 23 des statuts « Commissaires aux comptes – Expert externe en évaluation et dépositaire »

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 23 des statuts « Commissaires aux comptes – Expert externe en évaluation et dépositaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

[...]

« Expert externe en évaluation

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une expertise quinquennale réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année. L'expert externe en évaluation est nommé pour cinq (5) ans par l'assemblée générale ordinaire des associés. Il est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF. »

Nouvelle rédaction :

[...]

« Expert externe en évaluation

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion semestriellement sur la base d' expertises ou actualisations réalisées par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les trois (3) ans. Cette expertise est actualisée semestriellement. L'expert externe en évaluation est nommé pour six (6) ans par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF. »

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

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.

RA NR mai 2026/1

NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ N° RCS Paris 408 449 486 ■ 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 ■ SA à conseil d'administration au capital de 1.658.400 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753 ■ Siège social : 153 boulevard Haussmann 75008 Paris ■ Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008 ■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.

PAREF GESTION

WWW.PAREF-GESTION.COM